



# राजपत्र, हिमाचल प्रदेश

## हिमाचल प्रदेश राज्य शासन द्वारा प्रकाशित

---

शिमला, बुधवार, 30 जुलाई, 2014/8 श्रावण, 1936

---

हिमाचल प्रदेश सरकार

नगर एवं ग्राम योजना विभाग

अधिसूचना

शिमला-2, 17 जुलाई, 2014

**संख्या: टी0सी0पी0-ए (3)-1/2014.**—हिमाचल प्रदेश की राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 87 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 बनाने का प्रस्ताव करती है, और इन्हें जनसाधारण की सूचना के लिए राजपत्र (ई-गजट), हिमाचल प्रदेश में एतद् द्वारा प्रकाशित किया जाता है;

इन नियमों से संभाव्य प्रभावित होने वाले यदि किसी हितबद्ध व्यक्ति को, उक्त नियमों की बाबत, कोई आक्षेप (पों) या सुझाव (वों) हैं; तो वह उसे/उन्हें इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर, सचिव (नगर एवं ग्राम योजना) हिमाचल प्रदेश सरकार को भेज सकेगा;

उपरोक्त नियत अवधि के भीतर प्राप्त हुए आक्षेप (पों)/सुझाव (वों), यदि कोई हों, पर सरकार द्वारा उक्त नियमों को अन्तिम रूप देने से पूर्व विचार किया जाएगा ।

## प्रारूप नियम

### अध्याय-1

#### प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.—(1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 है।

(2) ये नियम राजपत्र हिमाचल प्रदेश में प्रकाशित किए जाने की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएं.—(1) इन नियमों में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

- (क) “अधिनियम” से हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) अभिप्रेत है;
- (ख) “सुख-सुविधा” के अर्न्तगत सड़के, जल प्रदाय, पथ-प्रकाश, जल निकास, मल निकास, सार्वजनिक पार्क, विद्यालय, अस्पताल, सामुदायिक केन्द्र और अन्य सामुदायिक भवन, भूदृश्य और अन्य कोई लोक उपयोगी सेवा है।
- (ग) “अनुमोदित विकास योजना” से अधिनियम के अधीन तैयार की गई और राज्य सरकार द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित योजना अभिप्रेत है।
- (घ) “प्राधिकरण” से अधिनियम के अधीन गठित, यथास्थिति, नगर और ग्राम विकास प्राधिकरण या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, अभिप्रेत है;
- (ङ) “मुख्य कार्यकारी अधिकारी” से प्राधिकरण का मुख्य कार्यकारी अधिकारी अभिप्रेत है;
- (च) “निदेशक” से निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश अभिप्रेत है;
- (छ) किसी व्यक्ति के सम्बन्ध में कुटुंब से व्यष्टि, यथास्थिति, ऐसे व्यष्टि की पत्नी या पति तथा उसके अविवाहित अवयस्क पुत्र पुत्री अभिप्रेत है;
- (ज) “क्षेत्रीय कार्यालय”(फील्ड आफिस) के मण्डलीय और उप-मण्डलीय नगर एवं ग्राम योजना कार्यालय अभिप्रेत हैं;
- (झ) “प्ररूप” से इन नियमों से संलग्न प्ररूप अभिप्रेत है;
- (ञ) “सरकार” से हिमाचल प्रदेश सरकार अभिप्रेत है;
- (ट) “अभिन्यास योजना” (ले आउट प्लान) से भूमि के प्लॉटो, सड़कों, खुले स्थानों, सुख-सुविधाओं, आदि में विभाजन या प्रस्तावित विभाजन को दर्शाने वाला कॉलोनी का कोई नक्शा (प्लान) और अन्य ब्यौरे, जो आवश्यक हों, अभिप्रेत है;
- (ठ) “स्थानीय प्राधिकरण” से हिमाचल प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1994 के अधीन गठित नगर निगम या हिमाचल प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1994 के अधीन गठित नगर परिषद् या नगर पंचायत या हिमाचल प्रदेश पंचायती राज अधिनियम, 1994 के अधीन हिमाचल प्रदेश पंचायती

राज संस्थान या इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित छावनी बोर्ड या अन्य कोई प्राधिकरण अभिप्रेत है;

(ड) 'धारा' से अधिनियम की धारा अभिप्रेत है; और

(ढ) 'सचिव' से सचिव (नगर एवं ग्राम योजना), हिमाचल प्रदेश सरकार अभिप्रेत है;

(2) उन शब्दों और पदों के, जो इन नियमों में प्रयुक्त हैं, किन्तु परिभाषित नहीं हैं, के वही अर्थ होंगे, जो क्रमशः उनके अधिनियम में हैं ।

## अध्याय-2

### क्षेत्रीय योजना

3. **नोटिस का प्ररूप.**—अधिनियम की धारा 8 की उपधारा (1) के अधीन प्रकाशित की जाने वाली प्ररूप क्षेत्रीय योजना की बाबत नोटिस, प्ररूप-1 में होगा ।

4. **नोटिस के प्रकाशन की रीति.**—नियम 3 द्वारा विनिर्दिष्ट नोटिस, राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशित किया जाएगा और इसके अतिरिक्त क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में, विज्ञापन के माध्यम से भी प्रकाशित किया जाएगा । नोटिस की एक प्रति निदेशक के कार्यालय और सम्बद्ध क्षेत्रीय कार्यालय (कार्यालयों) में भी चिपकायी जाएगी ।

5. **क्षेत्रीय योजना (प्लान) के प्रकाशन की रीति.**—धारा 9 की उपधारा (2) के अधीन अधिसूचना प्ररूप-2 में होगी और इसे राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा । नोटिस की एक प्रति निदेशक के कार्यालय और सम्बद्ध क्षेत्र कार्यालय (यों) में भी चिपकायी जाएगी ।

6. **क्षेत्रीय योजना में उपांतरण का नोटिस.**—यदि राज्य सरकार द्वारा क्षेत्रीय योजना के प्ररूप को उपांतरणों सहित अनुमोदित कर दिया जाता है, तो, इस प्रभाव का नोटिस, अधिनियम की धारा 9 की उपधारा (2) के परन्तुक के अधीन प्ररूप-3 में, राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा ।

7. **क्षेत्रीय योजना में उपान्तरणों पर विचार.**—नियम 6 के अधीन नोटिस के प्रकाशन के पश्चात् प्राप्त आक्षेप आक्षेपों और सुझाव (सुझावों) यदि कोई हों, पर राज्य सरकार द्वारा विचार किया जाएगा और उससे / उनके प्रभावित व्यक्ति को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात्, इस प्रभाव की अधिसूचना, कि क्षेत्रीय योजना अनुमोदित कर दी गई है, प्ररूप 4 में, राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाएगी । उक्त अधिसूचना की एक प्रति निदेशक के कार्यालय और सम्बद्ध क्षेत्र कार्यालय (कार्यालयों) में भी चिपकायी जाएगी ।

## अध्याय-3

### योजना क्षेत्र, विकास योजनाएं और सैक्टरल योजनाएं

8. **विद्यमान भू-उपयोग नक्शे के प्रकाशन की रीति.**—धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन विद्यमान भू-उपयोग नक्शा तैयार करने हेतु, आक्षेप और सुझाव आमंत्रित करने के लिए सार्वजनिक नोटिस को राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और योजना क्षेत्र/विशेष क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में उक्त नोटिस को प्रकाशित करते हुए, प्ररूप 5 में दिया जाएगा ।

**9. विद्यमान भू-उपयोग का अंगीकरण.**—सार्वजनिक नोटिस को धारा 15 की उपधारा (3) के अधीन, राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और योजना/विशेष क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में यह सूचित करते हुए प्ररूप-6 में प्रकाशित किया जाएगा कि विद्यमान भू-उपयोग नक्शा सम्यक् रूप से तैयार और अंगीकृत कर दिया गया है तथा निदेशक के कार्यालय, क्षेत्रीय कार्यालयों, प्राधिकरण के कार्यालय (यदि कोई है) और स्थानीय प्राधिकरण के कार्यालय में कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण के लिए उपलब्ध रहेगा।

**10. अनुमोदित अंतरिम विकास योजना के प्रकाशन की रीति.**—अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (4) के अधीन यथा अनुमोदित अंतरिम विकास योजना को अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (5) के अधीन राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशित किया जाएगा और ऐसे प्रकाशन का नोटिस प्ररूप 7 में होगा।

**11. प्रारूप विकास योजना या सेक्टरल योजना के प्रकाशन की रीति.**—अधिनियम की या धारा 18 के अधीन तैयार की गई विकास योजना के प्रारूप या धारा 21 के अधीन तैयार की गई सैक्टरल योजना की प्रति, निदेशक, प्राधिकरण (यदि कोई हो), स्थानीय प्राधिकरण और सम्बद्ध क्षेत्रीय कार्यालय में कार्यालय समय के दौरान, लोक निरीक्षण हेतु, यथास्थिति, अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (1) या धारा 19 के साथ पठित धारा 23 के अधीन लोगों से आक्षेप और सुझाव आमंत्रित करने के लिए उपलब्ध करवाई जाएगी। यथास्थिति, विकास योजना या सैक्टरल योजना के प्रारूप को तैयार करने और उनको लोक निरीक्षण हेतु उपलब्ध कराने का नोटिस प्ररूप 8 में होगा तथा राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और योजना क्षेत्र/विशेष क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा।

**12. अनुमोदित विकास योजना या सेक्टरल के प्रकाशन की रीति.**—(1) जहां राज्य सरकार, अधिनियम की धारा 20 की उपधारा (2) के अधीन विकास योजना या अधिनियम की धारा 23 के अधीन सैक्टरल योजना का उपांतरण सहित अनुमोदन करती है, वहां आक्षेप और सुझाव आमन्त्रित करने हेतु नोटिस, प्ररूप 9 में, राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और योजना/विशेष क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा।

(2) सार्वजनिक नोटिस अधिनियम की धारा 20 की उपधारा (4) या धारा 23 के अधीन प्ररूप 10 में राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और योजना क्षेत्र/विशेष क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में, इसे सम्यक् प्रचार देने के लिए, यह सूचित करते हुए कि राज्य सरकार द्वारा विकास योजना या सैक्टरल योजना को अधिनियम की धारा 20 की उपधारा (1) या धारा 23 के अधीन, यथास्थिति, बिना किसी उपांतरण के या अधिनियम की धारा 20 की उपधारा (3) या धारा 24 के अधीन उपांतरण सहित अनुमोदित कर दिया गया है, को प्रकाशित किया जाएगा और निदेशक, इसके क्षेत्रीय कार्यालय (कार्यालयों), प्राधिकरण (यदि कोई है) के कार्यालयों और सम्बद्ध स्थानीय प्राधिकरण के कार्यालय में कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण हेतु उपलब्ध होगा।

**13. अंतरिम विकास योजना या विकास योजना तैयार करने से पूर्व विकास हेतु अनुज्ञा.**—अधिनियम की धारा 13 के अधीन गठित योजना क्षेत्र और अधिनियम की धारा 66 के अधीन नामनिर्दिष्ट विशेष क्षेत्र में, जहाँ उसके सम्बन्ध में, या तो अधिनियम की धारा-17 या धारा-18 के अधीन कोई अंतरिम विकास योजना (आई0 डी0 पी0) या विकास योजना (डी0पी) तैयार नहीं की गई है, वहां निदेशक, यथास्थिति, भूमि के उप-विभाजन या भूमि के उपयोग में परिवर्तन या भूमि के विकास या भवनों, अपार्टमेंटों, कॉलोनियों के सन्निर्माण को, इन नियमों के परिशिष्ट-1 से परिशिष्ट 9 में दिए गए विनियमों के अनुरूप करने की अनुज्ञा देगा।

**14. अंतरिम विकास योजना या विकास योजना तैयार करने के पश्चात् विकास हेतु अनुज्ञा.**—अधिनियम की धारा 13 के अधीन गठित योजना क्षेत्रों और अधिनियम की धारा 66 के अधीन अभिहित विशेष क्षेत्रों में, जहां, या तो अधिनियम की धारा 17 या धारा 18 के अधीन अंतरिम विकास योजना या विकास योजना तैयार कर दी गई है, वहां निदेशक, यथास्थिति, भूमि के उप-विभाजन या भूमि के उपयोग में परिवर्तन या भूमि के विकास या भवनों, अपार्टमेंटों, कॉलोनियों के सन्निर्माण को अंतरिम विकास योजना या विकास योजना में अन्तर्विष्ट विनियमों के अनुरूप करने की अनुज्ञा देगा। यदि परिशिष्ट-1 से परिशिष्ट-9 में दिए गए विनियम उक्त अंतरिम विकास योजना या विकास योजना में अर्तर्विष्ट नहीं है, तो उन्हें निदेशक द्वारा अनुज्ञा प्रदान करते समय अंतरिम विकास योजना या विकास योजना में यथा अर्तर्विष्ट विनियमों के अतिरिक्त समझा जाएगा।

## अध्याय-4

## भूमि के विकास और उपयोग पर नियन्त्रण

15. संघ सरकार या राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या अधिनियम के अधीन गठित किसी प्राधिकरण की ओर से किए गए विकास का आशय.—संघ सरकार, राज्य सरकार स्थानीय प्राधिकरण या अधिनियम के अधीन गठित किसी प्राधिकरण द्वारा, अधिनियम की धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 के अधीन यथा परिकल्पित किसी भूमि पर कोई विकास कार्यान्वित करने के आशय की बाबत सूचना निम्नलिखित दस्तावेजों और विशिष्टियों के साथ सादे कागज पर होगी:—

- (i) स्वामित्व अनंतिम दस्तावेजों की एक प्रति अर्थात् जमाबन्दी मूल रूप में या विक्रय विलेख की सत्यापित प्रति;
- (ii) प्रश्नगत भूमि का/के खसरा नम्बर, विवरण और क्षेत्र, इसकी चौड़ाई के संसक्त मार्ग दर्शाते हुए अनंतिम मूल ततीमा की एक प्रति, साथ ही प्रश्नगत भूमि की समस्त बाह्य सीमाओं/परिधिओं पर पड़ने वाले साथ लगता/लगते खसरा नम्बर/आवेदित भूमि को ततीमा में लाल स्याही में दर्शाया जाएगा;
- (iii) उत्तरी दिशा दर्शाती, प्रश्नगत भूमि को इंगित करती, मुख्य संपर्क मार्ग (मार्गों) की दर्शाती, मार्ग (मार्गों) के नाम जिन पर सम्पत्ति और सीमाएं संसक्त हैं, प्रमुख लोक/सार्वजनिक भवन जैसे कि अस्पताल, स्कूल, सिनेमा, पेट्रोल पम्प, भूमि के इर्द-गिर्द (आसपास) विद्यमान भूमि उपयोग/भवन उपयोग आदि दर्शाती 1:1000 के परिभाष में अवस्थिति योजना (ले आउट प्लान) के तीन सैट/प्रतियां;
- (iv) प्रश्नगत भूमि की उत्तरी दिशा दर्शाती और समस्त सीमाएं, इसकी चौड़ाई सहित संसक्त मार्ग, प्राकृतिक विशेषताएं जैसे कि नाले, तालाब, वृक्ष, ढलान, 5.00 मीटर के अन्तराल पर समोच्च, यदि भूमि असमतल है, भूमि के मध्य में से या साथ से गुजरती उच्च वेग तारें, विद्यमान मार्ग, मार्ग के अधिकार दर्शाते उच्च मार्ग, रेलवे लाइनें, उनके विनिर्देश (विनिर्देशों) और सीमाओं सहित विमानपत्तन उपयोग और सेवाओं जैसे कि जल आपूर्ति, निकासी, कबाड़, कूड़ा, निकासी, मल, कूड़ा, सैण्टिक टैंक की स्थिति, थूकदान के निपटान के साथ साथ मल निकासी, वर्षा जल संग्रह टैंक, विद्युत और टेलीफोन खम्भों के ब्यौरे दर्शाते हुए, कूड़ा करकट के निपटान की रीति और स्थल और ऐसे अन्य समस्त मामले जिनकी साथ लगते क्षेत्र के साथ समन्वय की आवश्यकता है, को 1:200 के परिमाण/पैमाने में स्थल योजना (साइट प्लान) के तीन सैट (प्रतियां);
- (v) भूमि के प्लॉटों में उप-खण्ड के लिए, उत्तरी दिशा, प्लॉटों के परिमाण और क्षेत्र, आन्तरिक मार्ग, सैटबैक, पार्क (उद्यान) एवं खुले स्थान, सामुदायिक भवन जैसे कि स्कूल (विद्यालय), स्वास्थ्य केन्द्र (डिसपेंसरी) डाकघर, बैंक इत्यादि और स्वतः स्पष्ट स्कीम बनाने हेतु साधारण रिपोर्ट और प्रकार सहित समस्त विकासात्मक प्रस्ताव दर्शाती 1:100 के परिमाण (पैमाने) में ड्राइंग के तीन सैट (प्रतियां);
- (vi) भवन, अपार्टमेंट, कालौनी, इत्यादि के सन्निर्माण के लिए, उत्तरी दिशा, भवन, अपार्टमेंट, कालौनी इत्यादि के परिमाण और क्षेत्र और प्रस्तावित भवन, अपार्टमेंट, कालौनी इत्यादि की अन्य वास्तु सहायक ब्यौरे और विनिर्देशों के साथ-साथ विनिर्मित और खुला क्षेत्र, सैट बैक, संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र सहित क्षेत्र की अनुसूची, और कोई अन्य सूचना या दस्तावेज या योजना या परिकल्प जैसे कि निदेशक द्वारा अपेक्षित किए जाएं, को दर्शाती 1:100 के परिमाण (पैमाने) में ड्राइंग (नक्शे) के तीन सैट (प्रतियां);
- (vii) प्रस्तावित विकास के प्रकार (की किस्म) अर्थात् भूमि उपयोग या भवन उपयोग, नामतः आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक या सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक, को इंगित करता एक नोट (टिप्पण); और

(viii) रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार/वास्तुविद्/अभियन्ता/प्रारूपकार/पर्यवेक्षक के नाम और पता, और

**टिप्पण.**—अवस्थिति योजना, स्थल योजना और ड्राईंग को, यथास्थिति एकल शीट पर या वृहत् शीटों में भूमि या भवन या अपार्टमेंट या कालौनी के आकार और क्षेत्र के आधार पर निकाला जा सकता है ।

**16. विकास के लिए अनुज्ञा के आवेदन का प्ररूप.**—(1) कोई व्यक्ति जो संघ सरकार या राज्य सरकार या, स्थानीय प्राधिकरण या अधिनियम के अधीन गठित कोई अन्य प्राधिकरण नहीं है, आवेदन प्ररूप के साथ सलंगन विनिर्देश शीट और क्षेत्र की अनुसूची के साथ, यथास्थिति प्ररूप-11 में भूमि के उप-खण्ड (सब डवीजन) हेतु और प्ररूप 12 में भवन के सन्निर्माण हेतु अधिनियम की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 30 की उपधारा (1) या धारा 30-क (विहित सीमा से अधिक) के अधीन विकास हेतु आवेदन करेगा ।

(2) अधिनियम की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 30 की उपधारा (1) या धारा 30 क (विहित सीमा से अधिक) के अधीन प्रस्तुत किए गए प्रत्येक आवेदन के साथ निम्न यथा विनिर्दिष्ट प्रक्रिया फीस संलग्न की जाएगी ।

(क) भूमि के विकास/उप-खण्ड (सब डवीजन) हेतु

क्रम संख्या	संघटक	नगरपालिका सीमाएं प्लॉट क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर	नगरपालिका सीमाओं से बाहर प्लॉट क्षेत्र प्रति वर्गमीटर
1.	भूमि का विकास	5.25	2.10

(ख) भवन संक्रिया हेतु

1. आवासीय उपयोग

क्रम संख्या	संघटक	फ्लोर क्षेत्र के लिए वर्गमीटर दरें ₹ में फर्श क्षेत्र प्रति	
		नगरपालिका सीमाएं	नगरपालिका सीमाओं के बाहर
1.	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को 120 वर्गमीटर तक पंक्ति या सेमी डिटैचड प्लॉट	6.30	3.15
2.	निम्न आय वर्ग 120 वर्गमीटर से 150 सैमी डिटैचड प्लॉट	12.60	5.25
3.	मध्यम आय वर्ग 150 वर्गमीटर से 250 वर्गमीटर प्लॉट	21.00	10.50
4.	उच्च आय वर्ग 250 वर्गमीटर से अधिक प्लॉट	31.50	15.25

2. वाणिज्यिक उपयोग

क्रम संख्या	फर्श क्षेत्र (गलियारा सहित)	फर्श क्षेत्र की प्रतिवर्गमीटर दरें में	
		नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र के बाहर
1.	10 वर्गमीटर तक	15.75	10.50
2.	11 से 20 वर्गमीटर तक	21.00	15.75
3.	21 से 40 वर्गमीटर तक	31.50	21.00
4.	41 से 80 वर्गमीटर तक	42.00	31.50
5.	80 वर्गमीटर से अधिक	63.00	42.00

## 3. पर्यटन उपयोग

क्रम संख्या	फर्श क्षेत्र	फ्लोर क्षेत्र की प्रति वर्गमीटर दरें ₹ में	
		नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र के बाहर
1.	200 वर्गमीटर तक	15.75	10.50
2.	201 से 400 वर्गमीटर तक	21.00	15.75
3.	401 से 800 वर्गमीटर तक	26.25	21.00
4.	800 वर्गमीटर से अधिक	31.50	26.25

## 4. प्राइवेट संस्थाएं, क्लिनिक्स और अस्पताल उपयोग

क्रम संख्या	फ्लोर क्षेत्र वर्गमीटर में	फ्लोर क्षेत्र प्रति वर्गमीटर दरें ₹ में	
		नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र के बाहर
1.	200 वर्गमीटर तक	21.00	15.75
2.	201 वर्गमीटर से 400 वर्गमीटर तक	31.50	21.00
3.	401 वर्गमीटर से 750 वर्गमीटर तक	42.00	31.50
4.	750 वर्गमीटर से अधिक	52.50	42.00

## 5. औद्योगिक उपयोग

उच्च क्षमता जोन	मध्यम क्षमता जोन	निम्न क्षमता जोन
सिरमौर और सोलन जिले	ऊना और कांगड़ा जिले	बिलासपुर, मण्डी, हमीरपुर, चम्बा, शिमला, कुल्लू, किन्नौर और लाहौल एवं स्पिति जिले
प्लॉट क्षेत्र की प्रति वर्गमीटर दरें ₹ में	प्लॉट क्षेत्र की प्रति वर्गमीटर दरें ₹ में	प्लॉट क्षेत्र की प्रति वर्गमीटर दरें ₹ में
21.00	15.75	10.50

## (ग) विद्यमान भवन उपयोग के परिवर्तन हेतु

क्रम संख्या	भवन उपयोग, निम्न में परिवर्तित	फर्श क्षेत्र	फ्लोर क्षेत्र की प्रति वर्गमीटर दरें ₹ में	
			नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र के बाहर
1.	आवासीय	40 वर्गमीटर तक	21.00	10.50
		41 वर्गमीटर से 80 वर्गमीटर तक	26.75	112.60
		80 वर्गमीटर से ऊपर	42.00	21.00
2.	वाणिज्यिक	40 वर्गमीटर तक	105.00	78.75
		41 वर्गमीटर से 80 वर्गमीटर तक	157.50	105.00
		80 वर्गमीटर से ऊपर	210.00	157.50
3.	पर्यटन	40 वर्गमीटर तक	105.00	78.75
		41 वर्गमीटर से 80 वर्गमीटर तक	157.50	105.00
		80 वर्गमीटर से ऊपर	210.00	157.50

4.	प्राइवेटसंस्थाएं, क्लिनिक्स और अस्पताल	100 वर्गमीटर तक 101 वर्गमीटर से 200 वर्गमीटर तक 201 वर्गमीटर से 400 वर्गमीटर तक 401 वर्गमीटर से 800 वर्गमीटर तक 800 वर्गमीटर से ऊपर	42.00 52.50 63.00 78.75 105.00	31.50 42.00 52.50 63.00 78.75	
5.	औद्योगिक	फर्श क्षेत्र	उच्च क्षमता जोन	मध्यम क्षमता जोन	निम्न क्षमता जोन
		100 वर्गमीटर तक 101 वर्गमीटर से 200 वर्गमीटर तक 201 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक	52.50 7.75 105.00	42.00 52.50 78.75	31.50 42.00 52.50

(घ) विद्यमान/अवरुद्ध (फ़ोजन)/अंगीकृत भूमि से भूमि उपयोग के परिवर्तन हेतु

क्रम संख्या	भूमि उपयोग, निम्न में परिवर्तित	प्लॉट क्षेत्र	प्लॉट क्षेत्र की प्रति वर्गमीटर दरें ₹ में		
			नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र के बाहर	
1.	आवासीय	150 वर्गमीटर से 250 वर्गमीटर तक 250 वर्गमीटर से ऊपर	10.50 15.75	5.25 10.50	
2.	वाणिज्यिक	200 वर्गमीटर तक 200 वर्गमीटर से ऊपर	105.00 210.00	78.75 157.50	
3.	पर्यटन	200 वर्गमीटर तक 200 वर्गमीटर से ऊपर	105.00 210.00	78.75 157.50	
4.	प्राइवेट संस्थाएं, क्लिनिक्स और अस्पताल	1000 वर्गमीटर तक 1000 वर्गमीटर से ऊपर	31.50 52.50	21.00 36.75	
5.	औद्योगिक	प्लॉट क्षेत्र	उच्च क्षमता जोन	मध्यम क्षमता जोन	निम्न क्षमता जोन
		1000 वर्गमीटर तक	10.50	7.90	5.25
		1001 वर्गमीटर से 5000 वर्गमीटर तक	15.75	13.50	10.50
		5000 वर्गमीटर से ऊपर	21.00	15.75	13.50

(ङ) अंतरिम विकास योजना या विकास योजना में यथा विनिर्दिष्ट भूमि उपयोग से अन्य भूमि उपयोग में परिवर्तन हेतु.—यदि अंतरिम विकास या विकास योजना में किसी विनिर्दिष्ट भूमि उपयोग में भूमि उपयोग का परिवर्तन भी अंतर्बलित है, तो अंतरिम विकास योजना या विकास योजना के प्रमुख उपयोग के विरुद्ध भूमि उपयोग के परिवर्तन हेतु दरें, स्थल, अर्थात् विद्यमान/अवरुद्ध (फ़ोजन)/अंगीकृत भूमि उपयोग या राजस्व अभिलेख में यथाविनिर्दिष्ट के मूल उपयोग से परिवर्तन हेतु, उपरोक्त पैरा(घ) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट दरों से दूगुना होने के अध्वधीन होंगी ।



(च) अनुज्ञा के पुनर्विधिमार्गकरण हेतु.—पुनर्विधिमार्गकरण फीस, उपनियम (2) के खण्ड (क) और (ख) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट आवेदन प्रसंस्करण फीस के दस प्रतिशत की दर से होगी ।

**टिप्पण.**—इन प्रभारों में, इन नियमों के प्रारम्भ होने की तारीख से, पांच वर्ष के खण्ड के पश्चात् दस प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी। इन्हे रूपए के निकटतम तक पूर्णांकित किया जाएगा ।

**17. प्राइवेट वृत्तिकों का रजिस्ट्रीकरण, अर्हता और कर्तव्य.**—नियम 15 और नियम 16 के उप नियम (1) के अधीन प्रस्तुत आवेदनों के साथ सलंग्न समस्त नक्शे, (प्लान) इन नियमों के परिशिष्ट-10 के उपबंधों के अनुसार, रजिस्ट्रीकृत प्राइवेट वृत्तिकों द्वारा तैयार/डिजाइन्ड/हस्ताक्षरित किए जाएंगे ।

**18. विहित सीमाएं.**—अधिनियम की धारा 30-क के अधीन अनुज्ञा से छूट प्राप्त विकास क्रियाकलापों हेतु विहित सीमाएं ऐसी होगी, जैसी इन नियमों के परिशिष्ट-8 में दी गई है । संघ सरकार या राज्य सरकार या प्राधिकरण या किसी स्थानीय प्राधिकरण या कोई व्यक्ति, ऐसे समस्त विकास क्रियाकलापों जो विहित सीमाओं से परे हैं, के कार्यान्वयन हेतु अनुज्ञा के लिए इन नियमों के नियम 15 और नियम 16 के उप नियम (1) के अधीन निदेशक को आवेदन करेगा ।

**19. अनुज्ञा का प्ररूप और संसूचना की रीति.**—अधिनियम की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के उप खण्ड (क) या धारा 28 या धारा 29 या धारा 30 या धारा 30-क के अधीन (विहित सीमा से अधिक) आवेदित भूमि के विकास हेतु अनुज्ञा, अधिनियम और इन नियमों के उपबंधों के अनुसार प्रदान की जाएगी और अधिनियम की धारा 31 के अधीन प्ररूप-13 में सम्बद्ध व्यक्ति(यों) को संसूचित की जाएगी तथा उसकी प्रतियों को, प्राधिकरण, स्थानीय प्राधिकरण और विकास सकर्मों से सम्बद्ध किसी अन्य कार्यालय को अनुमोदित प्लान की एक प्रति सहित भेजी जाएगी । संप्रक्षेपों की दशा में, उसे, आवेदक (कों) को सौंपा जाएगा, ऐसा न होने पर, उसे रजिस्ट्रीकृत (अभिस्वीकृति)/स्पीड पोस्ट द्वारा भेजा जाएगा । प्लान को निदेशक द्वारा अनुमोदित और हस्ताक्षरित किया जाएगा, उपांतरण, यदि कोई हो, को लाल रेखाओं में दर्शाया जाएगा और अनुमोदित प्लान की दो प्रतियां आवेदक (कों) को भेजी जाएगी । अधिक उपांतरणों की दशा में, संशोधित प्लान को सम्मिलित करते हुए एक पुनरीक्षित प्लान नक्शा माँगा जाएगा जिसमें निदेशक द्वारा संसूचित सभी उपांतरण हों। ऐसा आदेश आवेदक (कों) को सौंपा जाएगा, यदि आवेदक उपस्थित हैं तो उससे/उनसे अभीस्वीकृति प्राप्त की जाएगी । यदि आवेदक उपस्थित नहीं हैं तो, ऐसा आदेश उसको/उनको रजिस्ट्रीकृत डाक (देय अभी स्वीकृति)/स्पीड पोस्ट द्वारा भेजा जाएगा । समझी गई अनुज्ञा की दशा में, निदेशक द्वारा आवेदन को कुल कितनी अवधि के लिए रखा गया की सूचना सहित, आवेदक को, सादे कागज पर सूचना दी जाएगी/समझी गई अनुज्ञा निदेशक द्वारा सादे कागज पर आवेदक को संसूचित की जाएगी ।

**20. अस्वीकृति का प्ररूप और संसूचना की रीति.**—अधिनियम की धारा 15-क (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 28 या धारा 29 या धारा 30 (1) या धारा 30-क के अधीन (विहित सीमा से परे) आवेदित भूमि के विकास हेतु अस्वीकृति को अधिनियम की धारा 31 के अधीन प्ररूप 14 में, सम्बद्ध व्यक्ति (व्यक्तियों), को संसूचित किया जाएगा। ऐसा आदेश आवेदक (कों) को सौंपा जाएगा, यदि आवेदक उपस्थित हैं/हैं तो इससे/उनसे अभी स्वीकृति प्राप्त की जाएगी यदि आवेदक उपस्थित नहीं हैं/हैं तो ऐसा आदेश रजिस्ट्रीकृत डाक (देय अभी स्वीकृति)/स्पीड पोस्ट के माध्यम से भेजा जाएगा ।

**21. संरचना स्थिरता प्रमाण पत्र.**—धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 28 या धारा 29 या धारा 30 या धारा 30-क (विहित सीमाओं से परे) के मामलों के अधीन अनुज्ञा हेतु आवेदन करते समय, आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाने वाला संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण पत्र और मृदा अन्वेषण रिपोर्ट प्ररूप 15 में प्रस्तुत की जाएगी। मृदा अन्वेषण रिपोर्ट भू-विज्ञानी द्वारा और संरचनात्मक अभिकल्पना (डिजाइन), संरचना इंजीनियर द्वारा दी जाएगी ।

**22. अपील का प्ररूप और अपील फाइल करने की रीति.**—अधिनियम की धारा 31 के अधीन शर्तों पर अनुज्ञा प्रदान करने या अनुज्ञा अस्वीकार करने के किसी आदेश या अधिनियम के किसी भी अधीन पारित किसी आदेश द्वारा व्यथित कोई आवेदक, उसे, ऐसे आदेश की संसूचना की तारीख से तीस दिन की अवधि के

भीतर, राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त नियुक्त किसी अधिकारी को, जो सचिव की पंक्ति से नीचे का न हो, निम्नलिखित रीति में प्ररूप 16 में लिखित में अपील कर सकेगा ।

- (i) उस आदेश, जिसके विरुद्ध अपील की गई है, की तारीख विनिर्दिष्ट करेगा । उसके आदेश की एक प्रति सलंग्न की जाएगी ।
- (ii) उन तथ्यों और आधारों, जिन पर अपील की गई है, का स्पष्ट कथन विनिर्दिष्ट करेगा ।
- (iii) सक्षेपतः आवेदित राहत विनिर्दिष्ट करेगा ।
- (iv) आवेदक (कों) द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित सत्यापन प्रमाण पत्र अन्तर्विष्ट होगा ।

“मैं..... एतद् द्वारा घोषणा करता हूँ कि उपरोक्त कथित तथ्य और विषय वस्तु मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है ।”

(2) उप नियम (1) के अधीन अपील के साथ खजाना चालान या ई-संदाय के माध्यम से पाँच सौ रूपए की फीस सलंग्न होगी ।

**टिप्पण.**—इन प्रभारों में, इन नियमों के प्रारम्भ होने की तारीख से, पाँच वर्ष के खण्ड के पश्चात् दस प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी । इसे रूपए के निकटतम तक पूर्णांकित किया जाएगा ।

**23. आदेश या कार्यवाही अभिलेख की प्रतियों का प्रदाय.**—(1) अपील प्राधिकारी द्वारा पारित आदेशों की एक प्रति अपील में समस्त पक्षकारों को निःशुल्क दी जाएगी । तथापि अतिरिक्त प्रतियां या अभिलेख, किसी व्यक्ति को, जिसका निदेशक, अपील प्राधिकारी या सरकार के समक्ष कार्यवाहियों में हित है, आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रदान किए जा सकेंगे ।

(2) उप-नियम (1) के अधीन किए गए आवेदन के साथ दस रूपए की दर से फीस सलंग्न की जाएगी । इसके अतिरिक्त, आवेदित की गई ए-4 आकार की प्रतियां दो रूपए प्रति पृष्ठ की दर से दी जाएगी । फीस खजाना चालान या ई-संदाय के माध्यम से संदत्त की जा सकेगी ।

**टिप्पण.**—इन प्रभारों में, इन नियमों के प्रारम्भ होने की तारीख से, पाँच वर्ष के खण्ड के पश्चात् दस प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी । इसे रूपए के निकटतम तक पूर्णांकित किया जाएगा ।

**24. भूमि में हित को क्रय करने के लिए स्वामी द्वारा नोटिस.**—धारा 35 की उपधारा (1) के अधीन प्ररूप 17 में नोटिस राज्य सरकार को इस प्रकार तामील किया जाएगा ताकि स्वामित्व के दस्तावेजी सबूत, अवस्थिति प्लान और स्थल प्लान के साथ विकास योजना के प्रयोजनार्थ अनिवार्य अर्जन हेतु नोटिस के प्रकाशन की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर पहुँच जाए ।

**25. प्रतिसंहरण की संसूचना की रीति और उपांतरण या विकास के लिए अनुज्ञा.**—धारा 37 की उपधारा (1) के अधीन प्रतिसंहरण और विकास की अनुज्ञा के उपांतरण का प्रत्येक आदेश प्ररूप 18 में संसूचित किया जाएगा और स्वामी/स्वामियों को सौंपा जाएगा, यदि स्वामी उपस्थित है/हैं तो उसका/उनकी अभिस्वीकृति प्राप्त की जाएगी । यदि स्वामी उपस्थित नहीं है/हैं तो ऐसा आदेश उसे/उनको रजिस्ट्रीकृत डाक (देय अभी स्वीकृति)/स्पीड पोस्ट के माध्यम से भेजा जाएगा ।

**26. रीति जिसमें उपगत व्यय के बदले रकम संदत्त की जाएगी.**—रीति, जिसमें, अनुज्ञा प्रदान करने के पश्चात् उपगत व्यय के बदले में रकम, धारा 37 की उपधारा (1) के अधीन निर्धारित की जा सकेगी, निम्न प्रकार से होगी:—

- (1) अधिनियम की धारा 37 की उपधारा (2) के अधीन, प्रत्येक दावा, प्रतिसंहरण या उपांतरण के आदेश की तामील की तारीख से नब्बे दिन के भीतर नगर एवं ग्राम योजना विकास प्राधिकरण या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाएगा ।

- (2) दावा प्रदान की गई अनुज्ञा के अनुसार विकास कार्यन्वित करने में उपगत व्यय के व्यौरों द्वारा समर्थित, लिखत में प्रस्तुत किया जाएगा और इसके अतिरिक्त ऐसे व्ययों के विस्तृत प्राक्कलन जो मूलतः प्रदान की गई अनुज्ञा के प्रतिसंहरण या उपांतरण के आदेश के कारण निष्फल हो गए हो, और दोनों किसी रजिस्ट्रीकृत प्राइवेट वृत्तिक द्वारा तैयार किए गए हों। प्रारम्भ करने के प्रमाण पत्र, जिसके अधीन विकास के लिए मूलतः अनुज्ञा प्रदान की गई थी, की अनुप्रमाणित प्रति ऐसे दावे के साथ संलग्न की जाएगी। यथास्थिति, नगर एवं ग्राम योजना विकास प्राधिकरण या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, ऐसे दावे को नगर योजना अधिकारी को अग्रेषित करेगा, जो स्वामी (स्वामियों) को, सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् यथास्थिति, नगर एवं ग्राम योजना विकास प्राधिकरण या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को अपनी रिपोर्ट भेजेगा। यथास्थिति नगर एवं ग्राम योजना विकास प्राधिकरण या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, नगर योजना अधिकारी की रिपोर्ट पर विचार करने के पश्चात् धारा 11 के उपबन्धों के अध्याधीन, स्वामी (स्वामियों) को ऐसी रकम निर्धारित करेगा और अधिनिर्णीत करेगा, जैसी वह उचित समझे।
- (3) स्वामी (स्वामियों) द्वारा प्रस्तुत दावों की बाबत, धारा 37 की उपधारा (1) के अधीन पारित, प्रत्येक आदेश, प्ररूप 19 में संसूचित किया जाएगा और स्वामी (स्वामियों) को सौंपा जाएगा। यदि स्वामी उपस्थित हैं तो उसकी/उनकी अभिस्वीकृति प्राप्त की जाएगी। यदि स्वामी उपस्थित नहीं है/हैं तो, ऐसा आदेश, उसे/उन्हे रजिस्ट्रीकृत डाक (देय अभी स्वीकृति)/ स्पीड पोस्ट के माध्यम से भेजा जाएगा।
- (4) स्वामियों द्वारा यथास्थिति, नगर एवं ग्राम योजना विकास प्राधिकरण या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्थापित रकम को, अस्वीकार करने का नोटिस, प्रस्थापना की प्राप्ति की तारीख से तीस दिन के भीतर स्वामी (स्वामियों) द्वारा दिया जाएगा।

**27. तोड़ने के लिए नोटिस का प्ररूप.**—धारा 38 के परन्तुक के अधीन नोटिस, निदेशक द्वारा सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् प्ररूप 20 में दिया जाएगा।

**28. अनाधिकृत विकास को तोड़ने, परिवर्तन करने, रोकने हेतु नोटिस का प्ररूप.**—धारा 39 की उपधारा (1) के अधीन नोटिस प्ररूप 21 में होगा।

**29. अनधिकृत विकास को रोकने या सील करने के नोटिस का प्ररूप.**—धारा 39 की उपधारा (2) के अधीन नोटिस प्ररूप 22 में होगा। तथापि, इस नियम के अधीन नोटिस केवल नियम 28 के अधीन दिए गए नोटिस के अननुपालन के पश्चात् ही दिया जा सकेगा।

**30. अपराधों के शमन हेतु आवेदन.**—धारा 39 की उपधारा (3) के अधीन आवेदन इन नियमों के नियम 35 के उप नियम (1) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट प्ररूप किया जाएगा।

**31. अनधिकृत विकास रोकने हेतु आदेश का प्ररूप.**—धारा 39—क की उपधारा (1) के अधीन अनधिकृत विकास रोकने का आदेश प्ररूप 23 में होगा।

**32. पुलिस सहायता.**—जहाँ इन नियमों के नियम 31 के अधीन तामील किए गए नोटिस के अनुसरण में धारा 39—क की उपधारा (1) के अधीन आदेश की तामील के पश्चात् किसी विकास को रोका नहीं जाता है, तो यथास्थिति, राज्य सरकार द्वारा या सक्षम प्राधिकारी, प्ररूप 24 में आदेश द्वारा नजदीक के पुलिस थाना के थाना अधिकारी (स्टेशन हाउस आफिसर) को, उस व्यक्ति (व्यक्तियों) को जिसके/जिनके द्वारा विकास प्रारम्भ किया गया है और उसके सभी सहायकों और कर्मचारों को विकास के स्थान से हटाने और किसी निर्माण सामग्री, औजार, मशीनरी, पाइ या ऐसे विकास में प्रयोग की गई अन्य वस्तुओं को अभिग्रहण करने के लिए पर्याप्त पुलिस बल अभिनियोजित करने के लिए निवेदन करेगा और इस प्रकार अभिग्रहित वस्तुओं के सम्बन्ध में धारा 39—क की उपधारा (3) और (4) के उपबन्धों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी या उनका निपटान किया जाएगा।

**33. रोकने के आदेश और राज्य सरकार द्वारा पुलिस का अभिनियोजन.**—जहाँ सक्षम प्राधिकारी धारा 39—क की उपधारा (1) के अधीन विकास रोकने के लिए आदेश देने में असफल रहता है और यदि रोकने का ऐसा आदेश किया गया है, तो साठ दिन की अवधि के लिए अधिनियम की धारा 39—क की उपधारा (2) पुलिस सहायता लेने में असफल रहा है, तो राज्य सरकार, समबद्ध सक्षम प्राधिकारी से रिपोर्ट मंगवाने के पश्चात्, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकारी, जैसा राज्य सरकार उचित समझे, को धारा 39—क के उप नियम (1) के अधीन विकास रोकने के लिए आदेश देने या यथास्थिति अधिनियम की धारा 39—क की उपधारा (2) के अधीन पुलिस सहायता लेने का निदेश दे सकेगी और ऐसा सक्षम प्राधिकरण या अधिकारी ऐसे निदेशों का पालन करेगा ।

**34. अनधिकृत विकास को बन्द करना.**—जहाँ अधिनियम की धारा 39—ख की उप धारा (1) के अधीन किसी अनधिकृत विकास को सील करना समीचीन समझा जाए, वहाँ यथास्थिति, इस निमित्त राज्य सरकार द्वारा सशक्त अधिकारी या सक्षम प्राधिकारी, व्यक्तियों जिनके विरुद्ध आदेश दिया जाना तात्पर्यित है को प्ररूप 25 में सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देगा ।

**35. अपराधों में शमन के लिए अनुज्ञा.**—(1) कोई व्यक्ति, जो संघ सरकार या राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या अधिनियम के अधीन गठित कोई प्राधिकरण नहीं है, धारा 39—ग की उप धारा (1) के अधीन प्ररूप 26 में, निदेशक को, अपराधों के शमन के लिए आवेदन कर सकेगा । अपराधों के शमन हेतु अनुज्ञा प्ररूप 27 में सूचित की जाएगी ।

(2) आवेदन फीस : धारा 39—ग की उप धारा (1) के अधीन प्रस्तुत किया गया प्रत्येक आवेदन एक हजार रूपए की फीस सहित खजाना चालान या ई0 संदाय के माध्यम से समुचित लेखा शीर्ष के अधीन सरकारी खजाने में जमा किया जाएगा ।

(3) प्रशमन फीस: प्रशमन फीस, आवेदक से निम्न विनिर्दिष्ट दरों पर प्रभारित की जाएगी:—

क्रम संख्या	अपराध	प्रशमन फीस
(1)	उन भवनों की दशा में जहां प्लान अनुमोदित थे और अनुमोदित प्लान से विचलन किए गए थे ।	
(क)	अनुमोदित प्लान (मंजिल—वार) से सैट बैक में 10 प्रतिशत के विस्तार तक विचलन ।	(i) नगर निगम की अधिकारिता के भीतर आने वाले भवन की दशा में आधारक मंजिल स्तर के लिए 1200 रूपए प्रति वर्ग मीटर की दर से और प्रत्येक पश्चात्वर्ती मंजिल स्तर हेतु 600 रूपए प्रतिवर्ष मीटर की दर से, और— (ii) नगरपालिका की अधिकारिता के बाहर आने वाले भवन की दशा में आधारक मंजिल स्तर हेतु 600 रूपए प्रति वर्ग मीटर की दर से और प्रत्येक पश्चात्वर्ती मंजिल स्तर हेतु 300 रूपए प्रतिवर्ष मीटर की दर से
2.	उन भवनों की दशा में, जहां प्लान अनुमोदित नहीं थे और निर्माण हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12), हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना, नियम, 2014 और अन्तरिम विकास योजना या विकास योजना के विनियमों के अनुसार किया गया है,	
(क)	(i) धारा 15—क की उपधारा (2), धारा 16 के खण्ड (क), धारा 30 और धारा 30—क के खण्ड (विहित सीमा क परे) के अधीन यथा अपेक्षित, पूर्व विकास अनुज्ञा प्राप्त किए बिना,	इस प्रकार सनिर्मित की गई संरचना को इन नियमों के नियम 15 के उप—नियम (2) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट आवेदन प्रसंस्करण फीस के पाँच गुणा के बराबर के प्रशमन फीस के संदाय पर विनियमित किया जाएगा ।

	परन्तु यथास्थिति, अंतरिम विकास योजनाओं के विनियमों या विकास योजनाओं और इन नियमों के किसी उपबन्ध का अतिक्रमण किए बिना, किए गए सन्निर्माण के मामले में।	
3. उन मामलों में जहां नक्शा (प्लान) अनुमोदित नहीं किया गया था और विचलन भी किए गए थे		
(क)	अनुज्ञेय सैट बैक (मंजिल वार) के दस प्रतिशत तक के विस्तार तक सैट बैक का अधिक उपयोग कवर करना।	<p>(i) नगर निगम की अधिकारिता में आने वाले भवन की दशा में आधारक मंजिल स्तर के लिए 1200 रुपए प्रति वर्ग मीटर की दर से और प्रत्येक पश्चात्वर्ती मंजिल स्तर हेतु 600 रुपए प्रतिवर्ष मीटर की दर से, और—</p> <p>(ii) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता के बाहर आने वाले भवन की दशा में आधारक मंजिल स्तर हेतु 600 रुपए प्रति वर्ग मीटर की दर से और प्रत्येक पश्चात्वर्ती मंजिल स्तर हेतु 300 रुपए प्रतिवर्ष मीटर की दर से।</p>
(ख)	नियमों और विनियमनों के अधीन यथाविनिर्दिष्ट अनुज्ञेय प्लॉट के आकार से दस प्रतिशत तक के विस्तार से भी कम के प्लॉट के आकार पर सन्निर्मित भवन	<p>(i) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता में आने वाले भवन की दशा में 1000 रुपए प्रति वर्ग मीटर की दर से, और</p> <p>(ii) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता से बाहर आने वाले भवन की दशा में, 500 रुपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से।</p>
(ग)	अंतरिम विकास योजना या विकास योजना में यथाविनिर्दिष्ट भू-उपयोग से भिन्न भूमि का वास्तविक भू-उपयोग।	<p>(i) यदि भू-उपयोग किसी अन्य उपयोग से आवासीय उपयोग में परिवर्तित किया है, तो 90 रुपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से,</p> <p>(ii) यदि भू-उपयोग किसी अन्य उपयोग से वाणिज्यिक या औद्योगिक उपयोग में परिवर्तित किया है, तो 150 रुपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से,</p> <p>(iii) यदि भू-उपयोग होटल या मध्यम उद्योग में परिवर्तित किया गया है तो 300 रुपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से और यदि भूमि उपयोग भारी उद्योग में परिवर्तित किया है तो 600 रुपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से, और</p> <p>(iv) उपरोक्त के अतिरिक्त यदि भू-उपयोग, किसी अन्य उपयोग में परिवर्तित किया है तो 90 रुपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से।</p>
3.	अनुज्ञेय से, 10 प्रतिशत विस्तार तक प्लॉट का अतिरिक्त विस्तार (कवरेज): परन्तु प्रशमन फीस प्रभारित करते समय सैट बैक के अतिरिक्त विस्तार कवरेज के कारण प्लॉट का उपयोग में लाया गया अतिरिक्त क्षेत्र अपवर्जित किया जाएगा।	प्रशमन फीस 300 रुपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से

**टिप्पण.**—इन प्रभारों में इन नियमों के प्रारम्भ की तारीख से पाँच वर्ष के खण्ड के पश्चात् दस प्रतिशत की बढ़ौतरी की जाएगी इसे रूपए के निकटतम तक पूर्वांकित किया जाएगा ।

परन्तु सरकार इस नियम के लागू होने से ऐसे क्षेत्रों को छूट दे सकेगी, यदि ऐसे क्षेत्रों के स्थानीय प्राधिकरणों ने प्रयोजन के लिए अपने नियम बनाए हो । जहाँ प्रशमन फीस की दरें अधिक हों, वहाँ अपराधी से ऐसे नियम के अधीन प्रशमन फीस उद्ग्रहित जाएगी, परन्तु ऐसे दोनों नियमों के अधीन प्रशमन फीस उद्ग्रहित नहीं की जाएगी :

परन्तु यह और कि प्रत्येक अपराध का प्रशमन पृथक्कृत किया जाएगा ।

## अध्याय—5

### नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण

**36. नगर विकास स्कीम तैयार करना.**—(1) नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण धारा 52 की उपधारा (2) के अधीन, प्ररूप 28 में नगर विकास स्कीम बनाने के आशय की घोषणा करते हुए, स्कीम बनाने के आशय की घोषणा की तारीख से तीस दिन के अन्तरात्, राजपत्र हिमाचल प्रदेश में और परिक्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से, एक नोटिस प्रकाशित करेगा । उसकी प्रतियां सम्बद्ध नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण के कार्यालय में भी निरीक्षण हेतु उपलब्ध करवाई जाएगी ।

(2) अधिनियम की धारा 52 की उपधारा (3) और उपधारा (7) के अधीन नोटिस, क्रमशः प्ररूप 29 और प्ररूप 30 में होगा और राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में और परिक्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा ।

**37. भूमि का अर्जन.**—धारा 58 के अधीन राज्य सरकार द्वारा अर्जित की गई भूमि, तत्समय प्रवृत्त विधि के अधीन नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण में निहित होगी ।

**38. उद्ग्रहण का ढंग.**—(1) धारा 62 की उपधारा (1) के अधीन विकास प्रभारों का उद्ग्रहण करने के आशय का नोटिस, प्ररूप 31 में होगा और राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में तथा क्षेत्र में व्यापक परिचालन वाले एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा । उक्त नोटिस की प्रतियां, नगर और ग्राम विकास प्राधिकरण के सम्बद्ध कार्यालयों में भी चिपकाई जाएगी ।

(2) विकास प्रभारों के निर्धारण के लिए धारा 62 की उपधारा (4) के अधीन नोटिस प्ररूप 32 में दिया जाएगा ।

**39. धन उधार लेने की शक्ति.**—नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण धारा 65 के अधीन निम्नलिखित निबन्धनों और शर्तों के अधीन धन उधार ले सकेगा, अर्थात्:—

- (i) नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण, अधिनियम के प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार की पूर्व अनुमोदन से डिबेंचर जारी करने के लिए धन उधार ले सकेगा;
- (ii) डिबेंचर जारी करने से, उधार लिए जाने वाले धन की रकम, डिबेंचर जारी करने की कीमत और निबन्धन तथा परिपक्वता, प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से निर्धारित की जाएगी;
- (iii) डिबेंचरों पर लगने वाली ब्याज की दर ऐसी होगी, जैसी राज्य सरकार द्वारा नियत की जाए;
- (iv) मूल रकम के प्रतिसंदाय और ब्याज के संदाय के सम्बन्ध में राज्य सरकार की प्रत्याभूति के सिवाय, कोई भी डिबेंचर जारी नहीं किए जाएंगे;

- (v) डिबेंचरों के मोचन के लिए एक निक्षेप निधि गठित की जाएगी और इस सम्बन्ध में किसी असफलता की दशा में, ऐसी असफलता की, कारणों सहित, एक तत्काल रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजी जाएगी। प्राधिकरण राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त जारी निदेशों से आबद्ध होगा;
- (vi) डिबेंचर समर्थन और परिदान द्वारा पराक्राम्य होंगे;
- (vii) प्राधिकरण, राज्य सरकार की मंजूरी से डिबेंचर को किसी विशिष्ट व्यक्ति या संस्था को जारी करने के लिए आरक्षित रख सकेगी या डिबेंचर (डिबेंचरों) की हामीदारी कर सकेगी;
- (viii) दलाली और हामीदारी (निम्नांकन) कमीशन, बैंकों, दलालों और अन्यो को उनके आवेदन पर, ओर उनके माध्यम से उनके प्राप्त आवेदनों पर भी ऐसी दरों पर, जैसी प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर नियत की जाए, संदत की जाएगी;
- (ix) प्राधिकरण (अथारिटी) को, डिबेंचर जारी करने हेतु आवेदन, प्ररूप 33 में किया जाएगा;
- (x) डिबेंचरों के लिए अभिदान, नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण के पक्ष में चैक या आहृत मांगदेय ड्राफ्ट द्वारा किया जा सकेगा;
- (xi) यदि अभिदान, परोधृत (जारी) डिबेंचरों के कुल रकम से अधिक हो जाता है, तो आंशिक आंबटन किया जा सकेगा और आवेदन के समय संदत की गई रकम के अतिशेष का यथाशक्य शीघ्र प्रतिदाय किया जाएगा । ऐसी प्रतिदेय रकम पर कोई ब्याज संदत नहीं किया जाएगा । प्राधिकारी, चालू रकम पर दस प्रतिशत तक अधिक प्राप्त किए गए अभिदान को रोकने के अधिकार को आरक्षित कर सकेगा;
- (xii) डिबेंचर, सौ रूपए, पाँच सौ रूपए, एक हजार रूपए, पाँच हजार रूपए, पच्चीस हजार रूपए, पचास हजार रूपए, एक लाख रूपए और पाँच लाख रूपए के अंकित मूल्य में जारी किए जाएंगे;
- (xiii) डिबेंचरों पर ब्याज अर्धवार्षिक रूप से संदत किया जाएगा । ब्याज आयकर के संदाय के अध्याधीन होगा;
- (xiv) डिबेंचर, उसपर नोट की गई तारीखों पर मोचनीय होंगे और धारक (कों) का प्राधिकरण पर, अवधि के अवसान के पश्चात् प्रोदभवमान ब्याज हेतु, कोई दावा नहीं होगा;
- (xv) डिबेंचरों जो क्षति के कारण प्रचालन हेतु अप्रयोग्य हो चुके हैं, को धारक (कों) के अनुरोध पर क्षतिग्रस्त या विरूपित डिबेंचरों को जमा कर देने पर उन्हें बदल दिया जाएगा, परन्तु विशुद्धता और पहचान के लिए अनिवार्य चिन्ह जैसे कि नम्बर, रकम, ब्याज की दर,, प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्य के हस्ताक्षर और तारीख अभी भी पहचान योग्य हो। जब प्राधिकारी की राय से नष्ट होने के तथ्य संदेय से परे साबित हो जाएं, खो चुके या क्षतिग्रस्त डिबेंचरों के बदले नए डिबेंचर भी जारी किए जाएंगे । जब ऐसा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जाता या जब क्षति की दशा में डिबेंचरों से अनिवार्य चिन्ह नष्ट हो चुके हो ओर वे अधिक समय तक पहचान योग्य नहीं रहे हो या डिबेंचर खो चुके हो या सामक हो चुके हों, तो नया डिबेंचर केवल तभी जारी किया जाएगा जब ऐसे डिबेंचर के जिसका खोया जाना या न पहचाना जाना अभिकथित करने के पश्चात् दावेदार द्वारा और प्राधिकरण द्वारा जब विनिर्दिष्ट रीति में विज्ञापित किया गया है तथा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा कोई दावा नहीं किया गया है; और
- (xvi) डिबेंचर को उसी रकम के लिए और पुनः नवीकृत शब्द को जोड़कर उसी नम्बर के अधीन पुनः जारी किया जाएगा । प्रत्येक नवीकृत डिबेंचर को जारी किए जाने के लिए दस रूपए की फीस प्रभारित की जाएगी ।

## अध्याय—6

## विशेष क्षेत्र

**40. निबंधन और शर्तें, जिनके अधीन विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा उधार लिया जा सकेगा.**—(1) विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम के प्रयोजन हेतु अधिनियम की धारा 72 की उप धारा (3) के अधीन, इस प्रयोजन हेतु बुलाई गई विशेष बैठक में पारित संकल्प के अनुसरण में, उधार ले सकेगा; परन्तु यह कि:—

(i) कोई भी ऋण राज्य सरकार की पूर्व मंजूरी के बिना नहीं लिया जाएगा; और

(ii) निबंधन, जिन पर, अवधि जिसके भीतर और पद्धति, जिसके द्वारा ऋण लिया जाना है और प्रतिसंदत किया जाना है। इन नियमों और राज्य सरकार के अनुमोदन के अधीन होगी।

(2) विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण उप नियम (1) के अधीन लिए गए ऋणों के प्रतिसंदाय हेतु एक निक्षेप—निधि बनाए रखेगा और निक्षेप निधि में प्रतिवर्ष, ऐसी रकम जो इस प्रकार लिए गए समस्त ऋणों हेतु नियत अवधि के भीतर प्रतिसंदाय के लिए पर्याप्त हो, संदत करेगा।

(3) निक्षेप निधि या उसका कोई भाग उस उधार जिसके लिए ऐसी निधि संचालित की गई थी, को उन्मुक्त करने के लिए उपयोजित किया जाएगा और जब तक ऐसा ऋण पूर्णतया उन्मुक्त नहीं हो जाता है, इसे किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोजित नहीं किया जाएगा।

## अध्याय— 7

## संप्रवर्तकों और संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण

**41. रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण पत्र.**—(1) संप्रवर्तक या संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण हेतु आवेदन क्रमशः प्ररूप— 34 और प्ररूप— 35 में किया जाएगा और उसके साथ, संप्रवर्तक के मामले में पचास हजार रुपए और संपदा अभिकर्ता के मामले में दस हजार रुपए की फीस निदेशक के पक्ष में, किसी अनुसूचित बैंक से मागदेय ड्राफ्ट के रूप में संलग्न होगी।

(2) निदेशक द्वारा, रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण पत्र, संप्रवर्तक के मामले में प्ररूप—36 और संपदा अभिकर्ता के मामले में प्ररूप—37 में, जारी जाएगा।

(3) यदि आवेदक प्रक्रिया (प्रारम्भिक) स्तर पर, ही रजिस्ट्रीकरण हेतु अपना आवेदन वापस लेना चाहता है, तो वह संदत फीस के पचहत्तर प्रतिशत के प्रतिदाय का हकदार होगा।

(4) यदि अधिनियम अथवा इन नियमों के प्रावधानों के विपरीत रजिस्ट्रेशन रद्द होती हो तो कोई फीस वापिस नहीं होगी तथा जमा की गई सिक्योरिटी जब्त होगी।

(5) रजिस्ट्रेशन रद्द होने से पूर्व एक जन सूचना आम जनता के सूचनार्थ प्रमुख समाचार पत्रों में दी जाएगी।

**टिप्पण.**—इन प्रभारों में इन नियमों के प्रारम्भ की तारीख से पांच वर्ष के खण्ड (ब्लाक) के पश्चात् दस प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी। इसे रुपए के निकटतम तक पूर्णांकित किया जाएगा



**42. संप्रवर्तक और संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण हेतु अर्हताएं।—**(1) यदि आवेदन संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए है तो आवेदक स्वयं, यदि वह यथास्थिति, यदि वह कोई व्यक्ति है, या उसका कोई कर्मचारी या फर्म की दशा में उसका कोई एक भागीदार या कम्पनी की दशा में उसका कोई एक निदेशक या सहकारी सोसाइटी की दशा में प्रबंध समिति का कोई एक सदस्य है,

- (क) 18 वर्ष की आयु से कम का नहीं होना चाहिए;
- (ख) कॉलोनियों के विकास या भवन के सन्निर्माण के क्षेत्र में कम से कम पांच वर्ष का अनुभव रखने वाला होना चाहिए, चाहे किसी मान्यता प्राप्त संस्था से उपाधि रखने वाला सन्निर्माण इंजीनियर, वास्तुविद, नगर योजनाकार या समुचित प्राधिकरण से रजिस्ट्रीकृत कोई वर्ग-ए (क्लास-ए) संविदाकार (ठेकेदार) के रूप में हो;
- (ग) वह अनुमोचित दिवालिया नहीं होना चाहिए;
- (घ) वह विकृतचित नहीं होना चाहिए;
- (ङ) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन, किसी प्राधिकरण द्वारा उसका नाम वर्ज्य सूची (काली सूची) में डाला नहीं होना चाहिए;
- (च) अधिनियम या किसी अन्य विधि के अधीन नैतिक अधमत्ता से अन्तर्वलित किसी अपराध का सिद्धदोष ठहराया गया नहीं होना चाहिए, या, यदि सिद्धदोष ठहराया गया है तो उसकी दोषसिद्धि से पांच वर्ष की अवधि बीत गई हो;
- (छ) सरकार या राज्य के किसी उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण के नियोजन में नहीं होना चाहिए।
- (ज) सरकार या राज्य के किसी उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण की सेवा से पदच्युत नहीं होना चाहिए;
- (झ) यथास्थिति, चार्टर्ड एकाउंटेंट या मूल्य-निर्धारक या सम्बद्ध क्षेत्र के सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित विस्तृत परिसम्पत्तियों और दायित्वों को स्पष्टतया उपदर्शित करते हुए कार्याकलाप विवरणी, निम्न विनिर्देशानुसार प्रस्तुत किया गया होना चाहिए:

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती मैसर्स ..... के लेखे, मेरे/हमारे द्वारा संपरीक्षित किए गए हैं और अधिनियम और नियमों के अनुसार सही पाए गए हैं।

चार्टर्ड एकाउंटेंट/मूल्य निर्धारक/सहायक कलक्टर  
प्रथम/द्वितीय ग्रेड

- (ञ) किसी कम्पनी की दशा में आवेदक ने कम्पनी के रजिस्ट्रार के पास निगमन के रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत कर दिया है;
- (ट) किसी फर्म की दशा में, भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अधीन सक्षम प्राधिकारी से रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र प्रस्तुत कर दिया है;
- (ठ) पिछले तीन वर्षों की आय कर विवरणियों के साथ-साथ स्थायी लेखा संख्या (पैन) की एक सत्यापित प्रति प्रस्तुत कर दी है;

- (ड) पिछले पांच वर्षों के दौरान निष्पादित पूर्ववर्ती परियोजनाओं के ब्यौरे उनके समापन प्रमाण-पत्र के साथ प्रस्तुत कर दिए हैं; और
- (ढ) भारत का नागरिक हो।
- (2) यदि आवेदन किसी सम्पदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए है, तो आवेदक :—
- (क) 18 वर्ष की आयु से कम नहीं होना चाहिए;
- (ख) सरकार या राज्य के किसी उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण के नियोजन में नहीं होना चाहिए;
- (ग) सरकार या राज्य के किसी उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण की सेवा से पदच्युत नहीं होना चाहिए;
- (घ) अनुन्मोचित दिवालिया नहीं होना चाहिए;
- (ङ) विकृतचित नहीं होना चाहिए;
- (च) सम्पदा अभिकर्ता के रूप में कम से कम एक वर्ष का अनुभव होना चाहिए;
- (छ) अधिनियम या किसी अन्य विधि के अधीन नैतिक अधमता से किसी अपराध का सिद्धदोष न ठहराया गया नहीं होना चाहिए या, यदि सिद्धदोष ठहराया गया है जो उसकी दोषसिद्धि से पांच वर्ष की अवधि बीत गई हो;
- (ज) किसी कम्पनी की दशा में आवेदक ने कम्पनी के रजिस्ट्रार के पास निगमन के रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत कर दिया है;
- (झ) किसी फर्म की दशा में, भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अधीन सक्षम प्राधिकारी से रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र प्रस्तुत कर दिया है;
- (ञ) पिछले तीन वर्षों की आय कर विवरणियों के साथ-साथ स्थायी लेखा संख्या (पैन) की एक सत्यापित प्रति प्रस्तुत कर दी है; और
- (ट) पिछले पांच वर्षों के दौरान निष्पादित पूर्ववर्ती परियोजनाओं के ब्यौरे उनके समापन प्रमाण-पत्र के साथ प्रस्तुत कर दिए हैं।
- (3) संप्रवर्तक रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन इस वचनबद्धता के साथ करेगा कि, संप्रवर्तक, परियोजना निष्पादित करते समय, किसी मान्यताप्राप्त संस्था से उपाधि रखने वाले, अर्हित तकनीकी विशेषज्ञ अर्थात् सन्निर्माण इंजीनियर या वास्तुविद् या नगर योजनाकार की सेवाएं परियोजना के पूर्ण होने तक लेगा, यदि वह स्वयं उक्त अर्हताएँ न रखता हो।
- (4) आवेदक, कमशः संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण हेतु एक लाख रुपए और सम्पदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण हेतु पच्चीस हजार रुपए की बैंक गारंटी या प्रतिदेय प्रतिभूति, निदेशक को प्रस्तुत करेगा।

**43. रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण हेतु फीस.**—संप्रवर्तक के रूप में या सम्पदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण नवीकरण के नवीकरण हेतु फीस, कमशः पच्चीस हजार रुपए और पांच हजार रुपए होगी:

परन्तु यह कि आवेदन, संप्रवर्तक की दशा में प्ररूप-38 में और सम्पदा अभिकर्ता की दशा में प्ररूप 39 में, रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र की अवधि के अवसान से कम से कम तीन मास पूर्व किया जाएगा।

**44. लेखे और रजिस्ट्रर तथा अभिलेख अनुरक्षित रखने की रीति और प्ररूप.**—(1) प्रत्येक रजिस्ट्रीकृत संप्रवर्तक:—

- (क) आंबटितियों के नाम और डाक पत्तो, प्रत्येक अपार्टमेंट मालिक या प्लॉट धारक से वसूल की गई रकम को विनिर्दिष्ट करते हुए अपार्टमेंट या प्लॉट के प्रत्येक आंबटितियों का एक पृथक खाता लेखा;

- (ख) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग या समाज के निम्न आय समूह और वास्तविक हिमाचली जिनको पच्चीस प्रतिशत विकसित भूमि आबंटित कर दी गई है, से सम्बन्धित आबंटितियों के ब्यौरे दर्शाते हुए एक पृथक् खाता;
- (ग) उसके द्वारा भवनों या अपार्टमेंट के सन्निर्माण पर या कॉलोनी में विकास कार्यों पर, अधिनियम की धारा 78-ज के उपबन्धों के अनुसार, उनके ब्यौरे सहित, उपगत व्ययों के ब्यौरे दर्शाते हुए लेखा;
- (घ) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग या समाज के निम्न आय समूह और वास्तविक हिमाचली जिनको पच्चीस प्रतिशत विकसित भूमि आबंटित कर दी गई है, से सम्बन्धित आबंटितियों, ऐसे प्लॉट या अपार्टमेंट की विक्रय करार की तारीख, विक्रय मूल्य के संदाय के ब्यौरे और कब्जा सौंपने की और हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की तारीख सहित, उसके द्वारा आबंटितियों को विक्रीत प्लॉट या अपार्टमेंट के ब्यौरे अन्तर्विष्ट करते हुए, प्ररूप 40 में एक रजिस्टर अनुरक्षित रखेगा।
- (2) प्रत्येक सम्पदा अभिकर्ता, प्लॉट या अपार्टमेंट के प्रवर्ग, प्लॉट और अपार्टमेंट के क्षेत्र, विक्रेता और क्रेता के नाम और पता, प्रतिफल रकम, क्रय और विक्रय विलेख के रजिस्ट्रीकरण की तारीख, उपदर्शित करते हुए, प्ररूप-41 में एक रजिस्टर अनुरक्षित रखेगा।
- (3) निदेशक उन समस्त मामलों की विवरणियों को दर्शाते हुए, प्ररूप-42 में एक रजिस्टर अनुरक्षित रखेगा जिनमें अधिनियम की धारा 78-त की उपधारा (3) के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान की गई है या नामंजूर की गई है और उन समस्त मामलों की विवरणियों को दर्शाते हुए, प्ररूप-43 और प्ररूप-44 में एक रजिस्टर अनुरक्षित रखेगा, जिसमें धारा 78-क के अधीन क्रमशः संप्रवर्तकों या सम्पदा अभिकर्ताओं को रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया है या नामंजूर किया गया है।
- (4) निदेशक, पांच रुपये प्रतिपृष्ठ फीस के संदाय पर यथा आवेदित रजिस्टर के उद्धरण की प्रति प्रदान करेगा।

**45. लेखा परीक्षा.**—(1) प्रत्येक संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता अपने लेखों की, प्रत्येक वित्तीय वर्ष के समाप्ति पर चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा लेखा परीक्षा करवाएगा और निदेशक को, वित्तीय वर्ष के समाप्त होने के छह मास की अवधि के भीतर लेखा परीक्षा की रिपोर्ट सहित, चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित और हस्ताक्षरित, लेखों की विवरणी प्रस्तुत करेगा।

(2) लेखा परीक्षा करते समय, चार्टर्ड अकाउंटेंट यह भी सत्यापित करेगा कि संप्रवर्तक द्वारा विशिष्ट प्रयोजन के लिए संगृहीत रकम का किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया गया है जैसा कि अधिनियम की धारा 78 द में उपबंधित है और उस प्रभाव का प्रमाणपत्र चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा अभिलिखित किया जाएगा और ऐसे अभिलिखित प्रमाण पत्र की प्रति, निदेशक को संप्रवर्तक द्वारा निम्नानुसार भेजी जाएगी:—

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमति/मैसर्स(संप्रवर्तक) द्वारा किसी विशिष्ट प्रयोजन हेतु संगृहीत रकम का, किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया गया है। इसके साथ यह भी प्रमाणित किया जाता है कि मैसर्स.... श्री/श्रीमति..... के लेखों की संपरीक्षा मेरे/हमारे द्वारा की गई है और अधिनियम/नियमों के अनुसार उन्हें सही पाया गया है।

चार्टर्ड अकाउंटेंट/

**46. विवरणियां.**—(1) संप्रवर्तक, निदेशक को, उस अवधि के दौरान अपार्टमेंट के भावी आबंटितियों और प्लॉट धारकों से प्राप्त की गई रकम, अपार्टमेंट के सन्निर्माण और प्लॉटों के विकास पर खर्च की गई रकम, कॉलोनी में विकास पर खर्च की गई रकम, कॉलोनी में विकास कार्यों या अपार्टमेंट के सन्निर्माण के लिए या सन्निर्मित और विक्रीत अपार्टमेंटों, विकसित और विक्रीत प्लॉटों और सन्निर्माणधीन अपार्टमेंटों और

विकासाधीन कालोनियों के लिए बैंकों में जमा की गई अतिशेष रकम को दर्शाते हुए, छह मास पूर्ण होने की तारीख से तीन मास के भीतर प्ररूप-45 में अर्धवार्षिक विवरणी प्रस्तुत करेगा।

(2) सम्पदा अभिकर्ता, निदेशक को, वित्तीय वर्ष के समाप्त होने के तीन मास की अवधि के भीतर, प्लॉटों और अपार्टमेंटों के विक्रेताओं और क्रेताओं के नाम और पते तथा हस्तांतरण विलेखों के निष्पादन की तारीख, उपदर्शित करने हुए, प्ररूप-46 में वार्षिक विवरणी प्रस्तुत करेगा।

## अध्याय-8

### अपार्टमेंटों, प्लॉटों और सम्पत्तियों के संवर्तन, सन्निर्माण, विक्रय, अन्तरण और प्रबन्धन के विनियम

डिजाइन और उपयोग किए जाने वाली सामग्री से सम्बन्धित प्रकटीकरण-47 संप्रवर्तक, डिजाइन और सन्निर्माण में उपयोग की जाने वाली सामग्री की बाबत युक्तियुक्त नोटिस या मांग पर निम्नलिखित ब्यौरों को प्रकट करेगा, अर्थात्:-

- (क) डिजाइनों की बाबत—
  - (i) भवन का लोकेशन प्लान;
  - (ii) भवन और अपार्टमेंट का डिजाइन;
  - (iii) आरेख;
  - (iv) क्रास सेक्शनज, और
  - (v) अवसंरचनात्मक डिजाइन ।
- (ख) सन्निर्माण में उपयोग की गई सामग्री की बाबत—
  - (i) नींव;
  - (ii) सुपर स्ट्रक्चर;
  - (iii) फर्श;
  - (iv) बढईगिरी (जाइनरी); और
  - (v) विद्युत और स्वच्छता सम्बन्धी उपस्कर ।

दस्तावेजों की प्रतियों का प्रदाय 48:-संप्रवर्तक मांग पर लिखित में अधिनियम की धारा 78-ठ की उपधारा (2) में निर्दिष्ट दस्तावेजों/सूचना की सत्यापित प्रतियों को ₹ 100/- की आवेदन फीस और ए 4 आकार की अतिरिक्त प्रतियों के लिए ₹ 10/- प्रति पृष्ठ प्रभार के संदाय पर प्रदान करेगा ।

**49. संप्रवर्तक द्वारा अतिरिक्त सूचना का उपलब्ध करवाया जाना.**—संप्रवर्तक, अधिनियम की धारा 78-त की उपधारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट सूचना सहित, धारा 78 ण की उपधारा (1) के अधीन जारी किए जाने वाले विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस में निम्नलिखित मामलों से सम्बन्धित सूचना को भी प्रकट करेगा, अर्थात्:-

- (i) जमा किए जाने वाला अग्रिम धन;
- (ii) आबंटन की पद्धति;
- (iii) भावी क्रेताओं द्वारा संदाय की पद्धति और सूची;
- (iv) भावी क्रेता द्वारा किश्त के विलम्ब से संदाय पर प्रभारित किया जाने वाला ब्याज;
- (v) निदेशक द्वारा यथा अनुमोदित साधारण विनिर्देश;
- (vi) निदेशक द्वारा यथा अनुमोदित उपलब्ध करवाएं जाने वाले सामान्य क्षेत्रों, सुख-सुविधाओं और प्रसुविधाओं सहित इनका अनुरक्षण और प्रबन्धन;
- (vii) उपलब्ध करवाई जाने वाली अवसंरचना; और
- (viii) संभाव्य तारीख जिसको कब्जा दिया जाएगा और बिलम्ब विलम्ब से संदाय की दशा में ब्याज संप्रवर्तक द्वारा संदत्त किया जाएगा ।

50. रजिस्ट्रीकरण और अनुज्ञप्ति सम्बन्धी प्रकटीकरण.—संप्रवर्तक अधिनियम की धारा 78 क की उपधारा (2) के अधीन उसे प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र की संख्या और धारा 78 त की उपधारा (3) के अधीन जारी अनुज्ञप्ति की वैधता का भी प्रकटीकरण करेगा और इस प्रकार प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र और प्रदान की गई अनुज्ञप्ति के अपने कार्यालय में किसी सहजदृश्य स्थान पर सम्प्रदर्शित करेगा और उसे कॉलोनी में अपार्टमेंट या प्लॉट को लेने या लेने के लिए आशयित व्यक्तियों तथा निदेशक द्वारा इसे प्राधिकृत व्यक्ति के निरीक्षण के लिए उपलब्ध करवाएगा ।

51. अनुज्ञप्ति के लिए आवेदन और अनुज्ञप्ति प्रदान करने हेतु प्रयोग में लाए जाने वाले दस्तावेज तथा संदत्त की जाने वाली फीस.—प्रत्येक संप्रवर्तक जो किसी किसी भूमि को किसी कॉलोनी में विकसित करने की वांछा रखता है या किसी भूमि पर अपार्टमेंट या भवन का निर्माण करने की वांछा रखता है, निदेशक को धारा 78 त के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए प्ररूप 47 में लिखित में आवेदन करेगा और उसके साथ निम्नलिखित प्रस्तुत करेगा:—

(क) लाईसेन्स फीस हेतु एक डिमांड ड्राफ्ट निदेशक के पक्ष में और किसी अनुसूचित बैंक से आहरित, जो प्लॉट क्षेत्रफल के रुपये एक सौ प्रति वर्गमीटर के हिसाब से गणित ।

(ख) (पैन) स्थायी लेखा संख्या और पूर्ववर्ती तीन वर्षों की आय-कर विवरणियों की प्रति;

(ग) कार्यकलापों का विवरण जिसमें, यथास्थिति, चार्टर्ड अकाउंटेंट या मूल्यांकक या सम्बद्ध क्षेत्र के सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित परिसम्पत्तियों और दायित्वों को स्पष्टतया दर्शाने वाले ब्यौरे जो यथा विनिर्दिष्ट हो:—

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/मैसर्स..... के लेखों का मेरे/हमारे द्वारा संपरीक्षण किया गया और अधिनियम तथा नियमों के अनुसार सही जाए गए हैं ।

चार्टर्ड अकाउंटेंट/मूल्यांकक/सहायक  
कलक्टर प्रथम ग्रेड/द्वितीय ग्रेड;

(घ) कम्पनी की दशा में, आवेदक ने कम्पनी के रजिस्ट्रार के पास प्रस्तुत किए गए निगमन के रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण पत्र;

(ङ) फर्म की दशा में, भागीदारी अधिनियम, 1932 के अधीन, सक्षम प्राधिकारी से, रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण पत्र;

(च) पूर्ववर्ती तीन वर्षों की प्रस्तुत की गई आय-कर विवरणियों सहित (पैन) स्थायी लेखा संख्या की सत्यापित प्रति,

(छ) पूर्ववर्ती पांच वर्षों के दौरान निष्पादित पूर्ववर्ती परियोजनाओं (प्रोजेक्ट्स) के, उनके पूर्ण करने के प्रमाण-पत्र सहित प्रस्तुत किए गए ब्यौरे;

(ज) निम्नलिखित योजनाओं (प्लानज) ड्रॉइंगिज अन्य दस्तावेजों को प्रस्तुत किया जाएगा, अर्थात्:—

(i) समस्त हक विलेखों की प्रति अर्थात् एक नवीनतम जमाबंदी मूल रूप में या कॉलोनी या अपार्टमेंट या भवन के अन्तर्गत भूमि में संप्रवर्तक के हित को दर्शाने वाले विक्रय विलेख और अन्य दस्तावेजों की सत्यापित प्रति जिसके साथ ऐसे विलेखों और दस्तावेजों की सूची हो और यदि भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्वाधीन है तो ऐसी भूमि के स्वामी की सहमति;

- (ii) प्रश्नगत भूमि का/के खसरा नम्बर विवरण और क्षेत्र, इसकी चौड़ाई के साथ संसक्त मार्ग, दर्शाते हुए अनंतिम मूल ततीमा की एक प्रति, साथ ही प्रश्नगत भूमि की समस्त बाह्य सीमाओं/परिधिओं पर पड़ने वाले साथ लगते खसरा नम्बर। आवेदित भूमि को ततीमा में लाल स्याही में दर्शाया जाएगा।
- (iii) उत्तरी दिशा दर्शाती/प्रश्नगत भूमि को इंगित करती, मुख्य संपर्क मार्ग (मार्गों) को दर्शाते, मार्ग (मार्गों) के नाम, जिन पर सम्पत्ति और सीमाएं संसक्त हैं, प्रमुख सार्वजनिक भवनों जैसे कि अस्पताल, स्कूल, सिनेमाघर, पेट्रोल पम्प, भूमि के इर्द-गिर्द (आसपास) विद्यमान भूमि उपयोग/भवन उपयोग आदि दर्शाती 1:1000 के परिमाण में अवस्थिति योजना के तीन सैट/प्रतियां;
- (iv) प्रश्नगत भूमि की उत्तरी दिशा दर्शाती और समस्त सीमाएं, इसकी चौड़ाई सहित संसक्त मार्ग, प्राकृतिक विशेषताएं जैसे कि नालो, तालाब, वृक्ष, ढलान 5.00 मीटर के अन्तराल पर समोच्च, यदि भूमि असमतल है, भूमि के मध्य से या साथ से गुजरती उच्च बेगतारें, विद्यमान मार्ग, मार्ग के अधिकार दर्शाते उच्च मार्ग, रेलवे लाइनें, उनके विनिर्देश (विनिर्देशों) और सीमाओं सहित विमानपत्तन उपयोग और सेवाओं जैसे कि जल आपूर्ति, निकासी, कबाड़, कूड़ा, निकासी, मल, कूड़ा, सैप्टिक टैंक की स्थिति, थूकदान के निपटान के साथ साथ मल निकासी, वर्षा जल संग्रहण टैंक, विद्युत और टैलीफोन खम्बों के व्यौरे दर्शाते हुए, कूड़ा-करकट के निपटान की रीति और स्थल को 1:200 के परिमाण/पैमाने में स्थल-योजना (साइट प्लान) के तीन सैट (प्रतियां);
- (v) भूमि के प्लोटों में उप-खण्ड के लिए, उत्तरी दिशा, प्लोटों के परिमाण और क्षेत्र, आन्तरिक मार्ग, सैटबैक, पार्क (उद्यान) एवं खुले स्थान, सामुदायिक भवन, जैसे कि स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र (डिस्पेंसरी) डाकघर, बैंक इत्यादि और स्वतः स्पष्ट स्कीम बनाने हेतु साधारण रिपोर्ट और प्रकार सहित समस्त विकासात्मक प्रस्ताव दर्शाती 1:100 के परिमाण (पैमाने) में ड्राइंग (नक्शे) के तीन सैट (प्रतियां) कालोनी की दशा में, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों, समाज के निम्न आय वर्ग और हिमाचल प्रदेश के स्थाई निवासियों के लिए आरक्षित प्लॉट या भवन या अपार्टमेंट सहित विकसित भूमि के 25 प्रतिशत आरक्षण की पद्धति और रीति को स्पष्टतया इंगित करते हुए ड्राइंग पर प्रत्येक प्लॉट या भवन या अपार्टमेंट के क्षेत्र सहित स्पष्टतया चिह्नित हो।
- (vi) भवन, अपार्टमेंट, कालोनी इत्यादि के सन्निर्माण के लिए, उत्तरी दिशा, भवन, अपार्टमेंट, कालोनी आदि के आकार (लम्बाई-चौड़ाई) तथा क्षेत्र और विनिर्मित किए गए और खुले क्षेत्र की अनुसूची, सैट बैक सहित प्रस्तावित भवन, अपार्टमेंट, कालोनी इत्यादि के अन्य स्थापत्य व्यौरे और विनिर्देशों को दर्शाते हुए 1:100 के पैमाने में नक्शे के तीन सैट;
- (vii) प्रस्तावित कालोनी की मुख्य विशेषताओं का वर्णन करते हुए एक स्पष्टीकरण टिप्पण, विशिष्टतया जल प्रदान व्यवस्थाओं का सम्पूर्ण स्रोत, बाढ़ और मल जल के मलजल के निपटान और शोध के लिए स्थान, जल आपूर्ति स्कीमों के व्यौरेबार विनिर्देश और परिकल्प, बाढ़, मलजल, मल, मल निकासी सहित प्रत्येक प्रभाग (कम्पोनेन्ट) की अनुमानित लागत सहित उनकी कीमत विश्लेषण;
- (viii) प्रस्तावित मार्गों के अनुप्रस्थकार (क्रॉस सेक्शन) को दर्शाती ड्राइंग के तीन सैट जो विशिष्टतया प्रस्तावित ढलाई मार्ग, साइकिल ट्रैक और पटरी ग्रीन वीर्जन, विद्युत खम्बों, टैलीफोन के खम्बों की अवस्थिति और ऐसे मार्गों से सम्बन्ध किसी अन्य कार्यों को उपदर्शित करें। ये नक्शे (ड्राइंग) मल निकासी, बाढ़ जल चैनल, जल आपूर्ति और कोई अन्य जल स्वास्थ्य सेवाओं की अवस्थिति को उपदर्शित करती हैं। मार्गों के व्यौरेवार विनिर्देश और परिकल्प उनके लागत विश्लेषण सहित सकर्मों और संघटकवार अनुमानित लागत।

- (ix) प्राक्कलित लागत सहित भवनों या अपार्टमेंटों के विस्तृत विनिर्देशों और संरचनात्मक परिकल्प का एक सैट और उनके संरचनात्मक परिकल्प (डिजाइन) और सन्निर्माण से सम्बन्धित शपथ-पत्र के रूप में एक वचनबद्ध; डिजाइन ।
- (x) विद्युत आपूर्ति के लिए विस्तृत विनिर्देशों और डिजाइन (परिकल्प) का एक सैट जिसमें गली प्रकाश (स्ट्रीट लाइटिंग) के साथ संघटकवार प्राक्कलित कीमत के साथ-साथ प्रत्येक संघटक का कीमत विश्लेषण भी सम्मिलित है;
- (xi) शपथ पत्र के रूप में इस प्रभाव का वचनबंध कि भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करते समय सम्प्रवर्तक हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के विनिर्देश (शों) के अनुसार उपयोग की जाने वाली सामग्री और सन्निर्माणों की गुणवत्ता के लिए पालन करेगा ।
- (xii) प्रस्तावित विकास अर्थात् भूमि उपयोग या भवन उपयोग का प्रकार नामतः आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक या लोक और अर्ध-लोक उपक्रम इत्यादि को उपदर्शित कतरा एक (टिप्पण) और
- (xiii) रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार/वास्तुविद/अभियंता/प्रारूपकार/सर्वेक्षक का नाम और पते

**टिप्पण.**—अवस्थिति योजना, स्थल योजना और ड्राईंग को, यथास्थिति एकल शीट पर या वृहत् शीटों में भूमि या भवन या अपार्टमेंट या कालोनी के आकार और क्षेत्र के आधार पर निकाला जा सकता है ।

(2) उप-नियम (1) के खण्ड (ज) में विनिर्दिष्ट प्लान तथा ड्राईंग्स ए0ओ0प्रिन्ट्स पर स्पष्ट और सुपाठ्य होंगी ।

(3) यदि संप्रवर्तक, कालोनी में किन्ही या अधिकतर सुख-सुविधाओं के प्रदान करने में छूट प्राप्त करना चाहता है तो वह आवेदन सहित तीन प्रतियों वाला विस्तृत स्पष्टीकारक टिप्पण देगा और यदि आवश्यक हो तो कारणों को निर्दिष्ट करते हुए कि क्यों उक्त सुख-सुविधाओं या सुख-सुविधाओं की आवश्यकता नहीं है या उपलब्ध नहीं करवाई जा सकती है ।

(4) उन मामलों में जहां संप्रवर्तक, इन नियमों के नियम 53 के अधीन आश्रय पत्र जारी करने से पूर्व आवेदन वापस लेने के लिए आवेदन करता है तो अनुज्ञप्ति फीस दस प्रतिशत के विस्तार तक या पचास हजार रुपये तक, जो भी अधिकतर हो, निदेशक के कार्यालय में प्रसंस्करण फीस के रूप में रखी जाएगी और शेष रकम आवेदन की प्राप्ति से एक मास के भीतर संप्रवर्तक को वापस की जाएगी ।

(5) प्रोजेक्ट आरम्भ करने से पूर्व, उस स्थिति में जब प्रमोटर लाईसेंस त्याग दे या अन्यथा लाईसेंस रद्द किया गया हो उस परिस्थिति में डिवैल्पमेंट चार्जज जो अधिनियम की धारा 78-पी के अन्तर्गत जमा किये गये हैं, वापिस होंगे । उस स्थिति में जब प्रमोटर ने अधिनियम की धारा 78-जैड डी के अन्तर्गत सर्विस चार्जज नहीं चुकाये हैं और उसका लाईसेंस रद्द है, इस स्थिति में डिवैल्पमेंट चार्जज से सर्विस चार्जज से बसूल किये जायेंगे । रजिस्ट्रेशन रद्द होने से पूर्व एक जन सूचना आम जनता के सूचनार्थ प्रमुख समाचार पत्रों में दी जायेगी ।

(6) रद्द होने की सूचना सरकार को भेजी जायेगी ।

**सक्षम प्राधिकारी द्वारा जांच.**—(1) नियम 52 के अधीन विनिर्दिष्ट प्ररूप में और सभी प्रकार से पूर्व आवेदन की प्राप्ति पर निदेशक निम्नलिखित मामलों में, और ऐसे अन्य मामलों में, जैसे वह उचित समझे, जांच करेगा, अर्थात् :—

(क) संप्रवर्तक का उस भूमि पर हक जिसको कालोनी में सम्प्रवर्तित करना प्रस्तावित है ;

- (ख) भूमि-विस्तार और अवस्थिति;
- (ग) कॉलोनी का अभिन्यास नक्शा;
- (घ) कॉलोनी को विकसित करने में संप्रवर्तक की वित्तीय और प्रबन्धकीय क्षमता;
- (ङ) कॉलोनी में निष्पादित किए जाने वाले विकास संकर्मों से सम्बन्धित योजना ; और
- (च) आस-पास के क्षेत्रों के साथ कॉलोनी के विकास की अनुरूपता।

(2) निदेशक उप-नियम (1) में यथा विनिर्दिष्ट जांच करने के पश्चात और संप्रवर्तक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात तथा धारा 78 त की उपधारा (2) के प्रयोजन के लिए अधिकारिता रखने वाले हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना विभाग के नगर योजनाकार की राय को भी ध्यान में रखते हुए लिखित में अनुज्ञप्ति को या तो प्रदान करने के लिए या अस्वीकृत करने के लिए, यदि यह इन नियमों की अपक्षाओं के अनुरूप नहीं है, आदेश पारित करेगा।

(3) योजनाओं की संवीक्षा (छानबीन) और अन्य आवश्यक जाँचों के पश्चात जिसे निदेशक उचित समझे, जहां आदेश धारा 78 त की उपधारा (2) के अधीन पारित किया गया है और यदि निदेशक का समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए उपयुक्त है तो वह अनुज्ञप्ति प्रदान करने से पूर्व इन नियमों के नियम 53 में अधिकथित शर्तों को परिपूर्ण करने के लिए संप्रवर्तक को प्ररूप 48 के नोटिस की तामील की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर बुलाएगा:

परन्तु उपरोक्त तीस दिन की अवधि के भीतर आवेदन पर समय-सीमा के विस्तार के लिए निदेशक का यदि समाधान हो जाता है तो वह ऐसी समय-सीमा को आगामी तीस दिन तक बढ़ा सकेगा।

(4) यदि संप्रवर्तक उप-नियम (3) में निर्दिष्ट शर्तों को विनिर्दिष्ट या विस्तारित अवधि, यदि कोई है, के भीतर पूरा करने में असफल रहता है, तो अनुज्ञप्ति प्रदान करने से इन्कार किया जाएगा और ऐसे इन्कार की सूचना आवेदक को व्यक्तिगत रूप से ऐसा न होने पर रजिस्ट्रीकृत देय अभी स्वीकृति/स्पीडपोस्ट के माध्यम से, प्ररूप 49 में संसूचित की जाएगी।

(5) निदेशक उप-नियम (2) में यथा उपबन्धित आवेदन की अस्वीकृति या उप-नियम (3) में यथा उपबन्धित अनुज्ञप्ति को प्रदान करने के लिए, आवेदन की प्राप्ति की तारीख से दो मास से अनाधिक की अवधि के भीतर, प्रक्रिया को अन्तिम रूप देगा।

**53. आवेदन तथा संप्रवर्तक द्वारा पूर्ण की जाने वाली अपेक्षित शर्तें.—**(1) उप संप्रवर्तक, को, जिसे हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्याक 12) की धारा 78 त की उपधारा (2) के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए उपयुक्त पाया जाता है, निदेशक द्वारा निम्नलिखित करने के लिए कहा जाएगा :—

(क) निदेशक द्वारा प्रमाणित विकास संकर्मों की प्राक्कलित लागत के पच्चीस प्रतिशत के बराबर बैंक गारंटी या प्रतिभूति यह सुनिश्चित करने के आशय से देने कि जल, स्वच्छता, ठोस अपशिष्ट, पार्किंग, स्ट्रीट लाइटिंग इत्यादि की बुनियादी सेवाओं की व्यवस्था के लिए वांछित अवसंचरना प्रसुविधाएं उपलब्ध करवा दी गई है। जैसे कि परियोजना में अन्तर्विष्ट हैं जिनके लिए सम्बद्ध स्थानीय निकाय ने अपना अनुमोदन प्रदान किया है।

(ख) अनुज्ञप्ति प्रदान की जाने वाली अनुज्ञप्ति की निम्न शर्तों के अनुसार विकास संकर्मों को कार्यान्वित करने और पूर्ण करने के लिए प्ररूप 50 में करार करने के लिए वचनबंध देने :—

- (i) उसके द्वारा, उन व्यक्तियों से जिन्होंने प्लॉट या अपार्टमेंट या भवन ले लिया है, या जो लेने को आशयित हैं, अग्रिम रूप में या विक्रय मूल्य के लिए जमा या धारा 78 द के अधीन यथा अपेक्षित किसी अन्य प्रयोजन हेतु ली गई समस्त रकम को किसी अनुसूचित बैंक में अलग खाता बनाए रखना और उस रकम का उपयोग कॉलोनी में विकास संकर्मों की लागत की पूर्ति के लिए करना और निदेशक द्वारा लिखित में मांग पर उस खाते की बावत समस्त संव्यवहारों का पूर्ण प्रकटीकरण करना,



- (ii) विकास प्रभारों का संदाय करना यदि सड़कों, जल निकासी, सीवरेज, जलापूर्ति और विधुत की मुख्य लाईनें राज्य सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा बिछाई जानी है या निर्मित की जानी है;
- (iii) भवन विनियमों के अधीन समापन प्रमाण-पत्र जारी करने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए समस्त सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों और जनस्वास्थ्य सेवाओं के अनुसरण तथा रख-रखाव की जिम्मेवारी लेना जब तक कि वह इस जिम्मेवारी से पूर्वतर मुक्त नहीं कर दिया गया हो और तत्पश्चात् ऐसी सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों और जनस्वास्थ्य सेवाओं का, यथास्थिति, राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण को निःशुल्क अन्तरण करना;
- (iv) इस प्रयोजन के लिए अलग रखी गई भूमि पर अपनी लागत से स्कूलों, अस्पतालों, सामुदायिक केन्द्रों और अन्य सामुदायिक भवनों का निर्माण करना, या निर्माण करवाना या ऐसी भूमि को राज्य सरकार को या तो निःशुल्क या भूमि के विकास की वास्तविक लागत के सदाय पर, जैसा राज्य सरकार द्वारा विनिश्चय किया जाए, अन्तरित करना, ऐसे मामले में राज्य सरकार ऐसी भूमि को किसी स्थानीय प्राधिकरण या किसी व्यक्ति या संस्थान को ऐसे निबंधनो और शर्तों पर, जैसी यह उचित समझे, अन्तरित करने के लिए स्वतन्त्र होगी; और
- (v) निदेशक या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य आधिकारी को अभिन्यास के निष्पादन और कॉलोनी में विकास संकर्मों का निरीक्षण करने के लिए अनुज्ञप्ति करना और उसके द्वारा अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक अनुपालना को सुनिश्चित करने के लिए और प्रदान की गई अनुज्ञप्ति के अनुसार विकास संकर्मों के लिए जारी समस्त निदेशों को कार्यान्वित करना।

(2) यदि निदेशक उन सुख-सुविधाओं की बाबत, जो विद्यमान हैं या स्थानीय क्षेत्र में उपलब्ध करवाए जाने के लिए प्रस्तावित हैं, यह विनिश्चय करता है कि ऐसी सुख-सुविधाएं उपलब्ध करवाना अनिवार्य और संभव नहीं है तो आवेदक को तदनुसार सूचित कर दिया जाएगा और उपनियम (1) के खण्ड (ख) के उप-खण्ड (i),(ii) और (iv) को उस विस्तार तक उपान्तरित समझा जाएगा।

**54. अनुज्ञप्ति प्रदान करना.—**(1) निदेशक प्ररूप 52 में, सात सौ रुपये, प्रति वर्ग मीटर या उसके भाग के लिए, की दर से निर्धारित विकास प्रभारों का पच्चीस प्रतिशत बैंक ड्राफ्ट के रूप में निदेशक द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित विकास संकर्म की अनुमानित लागत के पच्चीस प्रतिशत के बराबर संप्रवर्तक के जमा करने के पश्चात्, अनुज्ञप्ति प्रदान करेगा जिनका संप्रवर्तक को, विकास संकर्मों के समापन पर बिना ब्याज के प्रतिसंदाय कर दिया जाएगा। संप्रवर्तक विकास संकर्मों को पूरा करने के लिए प्ररूप 52 में निदेशक के साथ करार करेगा।

(2) उप-नियम (1) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति तीन वर्ष के लिए विधिमान्य होगी और विहित फीस के संदाय पर एक बार में दो वर्ष की अवधि के लिए नवीनकरण योग्य होगी।

**55. अनुज्ञप्ति का नवीकरण.—**(1) यदि संप्रवर्तक धारा 78 त की उपधारा (4) में यथाविनिर्दिष्ट तीन वर्ष की अवधि के भीतर, विकास संकर्मों को पूरा करने में असफल रहता है तो वह प्ररूप 52 में निदेशक को अनुज्ञप्ति की अवधि के आवसान से कम से कम तीन मास पूर्व अपनी अनुज्ञप्ति के नवीकरण के लिए आवेदन कर सकेगा और उसके साथ निम्नलिखित संलग्न करेगा :—

- (i) नियम 52 में अनुज्ञप्ति जारी करने के लिए विनिर्दिष्ट फीस के निदेशक के पक्ष में और अनुसूचित बैंक में आहरित होने वाला संगणित रकम के समानानुपात में छतीस मास में विभाजित करके नवीकरण फीस के रूप में, डिमांड ड्राफ्ट;

(ii) पूर्ववर्ती तीन वर्ष की आयकर विवरणियां;

(iii) विकास संकर्मों के ब्यौरं, जो पूर्ण हो गए हैं या प्रगति पर हैं या अनुमोदित योजना के अनुरूप अभी किए जाने हैं को स्पष्टतया उपदर्शित करते हुए एक स्पष्टीकारक टिप्पण; और

(iv) मूल अनुज्ञप्ति।

(2) उप-नियम (1) के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर, निदेशक का, ऐसी जांच करने के पश्चात् यदि समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक द्वारा विकास संकर्मों के निष्पादन में विलम्ब हो गया है और अधिनियम के उपबन्धों और तदधीन बनाए गए नियमों का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है तो वह नवीकरण फीस प्रभारित करने के पश्चात् आख्यापक आदेश द्वारा दो वर्ष की अवधि के लिए अनुज्ञप्ति का नवीकरण करेगा।

(3) यदि निदेशक का समाधान नहीं होता है तो वह आख्यापक आदेश द्वारा आवेदन को नामंजूर करेगा और ऐसे मामले में इस बाबत सूचना संप्रवर्तक को प्ररूप 53 में भेजी जाएगी:

परन्तु आवेदन को नामंजूर करने से पूर्व निदेशक संप्रवर्तक को सुनवाई का एक अवसर देगा।

**56. समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग निम्न आय वर्ग से सम्बन्धित व्यक्तियों हिमाचल प्रदेश के स्थायी निवासियों के लिए आवासीय अपार्टमेंटों और प्लॉटों का आरक्षण.**—(1) अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (8) के प्रयोजन के लिए किसी व्यक्ति को, जिसकी समस्त स्रोतों से पारिवारिक आय किसी सीमा तक जैसी सरकार द्वारा समय-समय पर नियत की जाए, से अधिक नहीं है, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग से सम्बन्धित व्यक्ति समझा जाएगा।

(2) समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग से सम्बन्धित कोई भी व्यक्ति कॉलोनी में, आवासीय अपार्टमेंट या आवासीय प्लॉट के आंबटन के लिए पात्र नहीं होगा यदि,—

- (i) वह स्वयं या उसका पति/उसकी पत्नी या अवस्यक संतान, तत्कालीन हिमाचल प्रदेश आवासीय और शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2004 के अधीन या स्थानीय प्राधिकरण की आवासीय योजना के अधीन या अधिनियम के अधीन हिमाचल प्रदेश राज्य में विकसित कॉलोनी पूर्ण स्वामित्व या (फ्रीहोल्ड) पट्टाधृति (लीज होल्ड) या अवक्रय (हायर प्रचेज) के आधार पर में किसी आवासीय प्लॉट या किसी आवासीय अपार्टमेंट का स्वामित्व रखता है;
- (ii) ऐसे आंबटन के लिए आवेदन आमन्त्रित करने की तारीख को उसकी आयु अट्ठारह वर्ष से कम है;
- (iii) उसके परिवार की समस्त स्रोतों से आय उप-नियम (1) में विनिर्दिष्ट आय सीमा से अधिक है; और
- (iv) वह राज्य राजस्व विधि में यथा विहित उपबन्धों को अर्हित नहीं करता है।

(3) सरकार के स्वामित्वाधीन या नियन्त्रणाधीन किसी विकास प्राधिकरण सहित संप्रवर्तक समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्गों और हिमाचल के स्थायी निवासियों के लिए समस्त आवास परियोजनाओं में विकसित भूमि के कम से कम पच्चीस प्रतिशत को निम्नलिखित रीति निबन्धनों और शर्तों पर चिन्हित करेगा:—

- (i) समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्गों से सम्बन्धित व्यक्ति वह व्यक्ति होगा जो उपरोक्त उप-नियम (1) के अधीन यथा विहित है;
- (ii) समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्ग और हिमाचल के स्थायी निवासियों के लिए समस्त आवासीय परियोजनाओं में विकसित भूमि (आवासीय अपार्टमेंट और आवासीय प्लैट) के वितरण में अपार्टमेंटों या भवनों का निम्नलिखित रीति में वितरण किया जाना भी सम्मिलित होगा:—

- (क) प्रथम अधिमान हिमाचल के वस्तुतः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को दिया जाएगा ।
- (ख) द्वितीय अधिमान हिमाचल के वस्तुतः निम्न आय वर्ग को दिया जाएगा ।
- (ग) तृतीय अधिमान हिमाचल के अर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग से अन्यथा हिमाचल के स्थायी निवासियों को दिया जाएगा ।
- (iii) विकसित आरक्षित प्लॉटों/अपार्टमेंटों के व्ययन के लिए दर, सरकार द्वारा केवल आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्गों के लिए, सुसंगत अधिनियमों, नियमों और तत्समय प्रवृत्त पॉलिसियों के दृष्टिगत नियत की जाएगी ।
- (iv) विकसित आरक्षित प्लॉटों/अपार्टमेंटों की उपलब्धता के लिए व्यापक प्रचार, सम्बद्ध संप्रवर्तक द्वारा अपने खर्चे पर प्रसार के विभिन्न माध्यमों द्वारा, कम से कम तीन बार ऐसे अंतरालों पर, जैसे सम्बद्ध जिला के जिला कलक्टर द्वारा विनिश्चय किए जाएं, किया जाएगा । उपरोक्त वर्णित वर्गों के लिए आरक्षित प्लॉटों/अपार्टमेंटों के आबंटन के लिए आवेदन सम्बद्ध जिला के जिला कलक्टर के माध्यम से आमंत्रित किए जाएंगे । यदि ऐसे आरक्षित प्लॉटों/अपार्टमेंटों को लेने वाला कोई नहीं है तो संप्रवर्तक को सरकार से ऐसे आरक्षित विकसित प्लॉटों/प्लैटों को अनारक्षित कराने के लिए आवेदन करने का अधिकार होगा । आरक्षित मूल्य और विक्रय के आगमों के अन्तर को संप्रवर्तक और सरकार के बीच आपस में समानानुपात में बांटा जाएगा । इस प्रकार सृजित निधियां सरकार द्वारा, जब कभी अपेक्षित हो, सरकारी सार्वजनिक आवास अभिकरण के माध्यम से आवासीय विकास हेतु खर्च करने के लिए उपयोग में लाई जाएगी ।

(4) समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्गों और हिमाचल के स्थायी निवासियों से सम्बन्धित व्यक्तियों के लिए विक्रय किए जाने या पट्टे पर दिए जाने के लिए आरक्षित अपार्टमेंटों का निर्मित क्षेत्र क्रमशः पच्चीस वर्गमीटर और अड़तालीस वर्ग मीटर से कम नहीं होगा और विनिर्देश अपार्टमेंटों के अन्य वर्गों के अनुरूप होंगे । समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/ निम्न आय वर्गों और हिमाचल के स्थायी निवासियों से सम्बन्धित व्यक्तियों के लिए विक्रय किए जाने या पट्टे पर दिए जाने के लिए आरक्षित प्लॉट का क्षेत्र क्रमशः पैंतालीस वर्ग मीटर और अस्सी वर्ग मीटर से कम नहीं होगा या ऐसा क्षेत्र, जैसा समय-समय पर निदेशक द्वारा राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से अवधारित किया जाए ।

**57. आरक्षित अपार्टमेंटों और प्लॉटों के आबंटन की पद्धति.**—(1) संप्रवर्तक नियम 56 के अधीन समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों से सम्बन्धित व्यक्तियों के लिए आरक्षित आवासीय अपार्टमेंटों या आवासीय प्लॉटों के आबंटन के लिए उस क्षेत्र में जिसमें अपार्टमेंट या प्लॉट अवस्थित है, में व्यापक रूप में परिचालन वाले कम से कम दो समाचार-पत्रों में सार्वजनिक सूचना (नोटिस) प्रकाशित करवाकर आवेदन आमन्त्रित करेगा और इस प्रकार प्रकाशित सार्वजनिक सूचना (नोटिस) की एक प्रति निदेशक के कार्यालय में सूचना- पट्ट पर चिपकाई जाएगी ।

(2) उप नियम (1) के अधीन प्रकाशित सार्वजनिक सूचना के प्रत्युत्तर में संप्रवर्तक द्वारा प्राप्त किए गए समस्त आवेदनों को, इस प्रयोजन के लिए संप्रवर्तक के कार्यालय में रखे गए रजिस्टर में क्रमानुसार दर्ज किया जाएगा और उसकी प्राप्ति की अभिस्वीकृति संप्रवर्तक के कार्यालय से आवेदक को भेजी जाएगी ।

(3) कोई भी आवेदन केवल इस आधार पर अस्वीकृत नहीं किया जाएगा कि यह किसी भी बाबत अपूर्ण है और यदि आवेदन में कोई त्रुटि या कमी पाई जाती है तो इसे संप्रवर्तक द्वारा आवेदक से परिशोधित करवाया जाएगा ।

(4) पात्र आवेदकों को, यथास्थिति, प्लॉटों या अपार्टमेंटों का आबंटन सक्षम प्राधिकारी या इस निमित्त उसके द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत इसके किसी प्रतिनिधि के पर्यवेक्षणाधीन लॉट द्वारा किया जाएगा ।

**58.—अपार्टमेंटों और प्लॉटों को आबंटित किए जाने के लिए संदत की जाने वाली कीमत.—**समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्गों और हिमाचल के स्थायी निवासियों के लिए निर्धारित (चिन्हित) प्लॉटों और अपार्टमेंटों के आबंटन के लिए संदेय कीमत ऐसी होगी जैसी इन नियमों के नियम 56 के उप-नियम (3) के खण्ड (iii) के अधीन यथा उपबंधित है ।

**59. विकास संकर्मों में उपगत प्रभारों की वसूली.—**धारा 78 त की उपधारा (12) के अधीन निदेशक द्वारा संप्रवर्तक के जोखिम पर कार्यान्वित करा दिए जाने वाले विकास संकर्मों के पश्चात् ऐसे विकास संकर्मों को कार्यान्वित करने के लिए इसके द्वारा उपगत प्रभारों को, यथास्थिति, डिमान्ड ड्राफ्ट या प्रतिभूति के प्रवर्तन के परिणाम स्वरूप प्राप्त रकम को समायोजित कर वसूल किया जाएगा और अतिशेष, यदि कोई हो संप्रवर्तक से इस शर्त के अध्यधीन वसूल किया जाएगा कि इस प्रकार वसूल की गई रकम उस रकम से अधिक नहीं होगी जिसे संप्रवर्तक ने आबंटितियों से विकास कार्यों पर वस्तुतः खर्च की गई रकम की कटौती पर वस्तुतः वसूल किया हो और आबंटिती इस शर्त के अध्यधीन कि इस प्रकार वसूल की गई रकम उस रकम से अधिक नहीं होगी जिसे उनके द्वारा संप्रवर्तक को विक्रय के करार या अन्तरण के निबन्धनों के अधीन ऐसे विकास संकर्मों के खर्च के लिए संदत्त करना पड़ेगा।

**60. बैंक गारंटी या प्रतिभूति की निर्मुक्ति.—**किसी कॉलोनी या भवन में अभिन्यास और विकास संकर्म पूर्ण होने पर और इसकी बाबत समापन प्रमाण पत्र जारी करने के पश्चात् निदेशक, संप्रवर्तक से इस निमित्त आवेदन पर आवेदन पर आवेदन की तारीख से तीन माह की अवधि के भीतर, संप्रवर्तक द्वारा दी गई डिमांड ड्राफ्ट या प्रतिभूति को, अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (12) के अधीन रकम का समायोजन करने के पश्चात् निर्मुक्त कर सकेगा:

परन्तु डिमांड ड्राफ्ट या प्रतिभूति का तीस प्रतिशत, समापन प्रमाण-पत्र जारी करने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए या उस समय तक, जब तक कि संप्रवर्तक को, यथा स्थिति, राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण, जो भी पूर्वतर हो, इस निमित्त उत्तरदायित्वों से मुक्त नहीं कर दिया जाता है, कॉलोनी या भवन के रख रखाव या अनुरक्षण को सुनिश्चित करने के लिए, अनिर्मुक्त रखा जाएगा।

**61. विक्रय का करार.—**अधिनियम की धारा 78 घ की उपधारा (1) के अधीन आशयित क्रेताओं के साथ संप्रवर्तक द्वारा निष्पादित किया जाने वाला विक्रय करार प्ररूप 54 पर होगा और जिसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज भी होंगे अर्थात् :-

- (i) सम्बद्ध क्षेत्र के, यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा सम्यक रूप से प्रमाणित भूमि के हक का प्रमाण पत्र;
- (ii) भूमि के प्लॉट जिस पर भवन या अपार्टमेंटों का सन्निर्माण किया गया है या सन्निर्माण किया जाना है पर संप्रवर्तक के हक की प्रकृति दर्शाते हुए सुसंगत राजस्व रिकार्ड से प्रमाणित प्रति और यदि भूमि अन्य व्यक्तियों के स्वामित्वाधीन है तो कॉलोनी के विकास या भवन के सन्निर्माण के लिए ऐसी भूमि के स्वामी की सहमति ; और
- (iii) निदेशक द्वारा यथा अनुमोदित अपार्टमेंटों के प्लॉनज और विनिर्देश जिनके लिए किसी विधि के अधीन ऐसा करना अपेक्षित है।

**62. व्याज की दर करार के रद्दकरण पर अग्रिम धन के प्रतिदाम.—**संप्रवर्तक, धारा 78 च की उपधारा (2) के अधीन भावी क्रेताओं से संगृहीत की गई पूरी रकम का, इस प्रकार संगृहीत रकम की प्रप्ति की तारीख से प्रतिसंदाय की तारीख तक बारह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से, उस पर ब्याज सहित प्रतिदाम करेगा।

**63. त्रुटियों या परिवर्तन के परिषोधन के विवादों के निपटारे के लिए फीस.—**निदेशक को विवाद निर्दिष्ट करने के लिए अधिनियम की धारा 78 न की उपधारा (2) के अधीन आवेदन के साथ अपार्टमेंट या भवन के आवृत्त (कवरड) क्षेत्र के लिए दो रूपए प्रति वर्ग मीटर की फीस सलग्न की जाएगी जो निदेशक के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक में आहरण किए जाने वाले डिमांड ड्राफ्ट के रूप में, न्यूनतम पाँच सौ रूपए के अध्यधीन होगी।

**64. सम्पूर्ति और अधिभोग प्रमाण पत्र सम्पूर्ति और अधिभोग प्रमाण पत्र.**—सम्पूर्ति और अधिभोग प्रमाण पत्र क्रमशः 55 और 56 में जारी किया जाएगा।

**65. हस्तान्तरण विलेख के साथ विषष्टियों का किया जाना और दस्तावेजों का संलग्न किया जाना.**—धारा 78 भ के अधीन निष्पादित किए जाने वाले हस्तान्तरण विलेख में निम्नलिखित विषष्टियां अन्तर्विष्ट होंगी और उसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न होंगे, अर्थात्:—

- (क) आबंटितियों का नाम, पता और अन्य विषष्टियां;
- (ख) भूमि का विवरण जिस पर भवन और सामान्य क्षेत्र तथा सुविधाएं अवस्थित हैं और क्या भूमि पूर्ण स्वामित्व वाली या पट्टाधृति है तो ऐसे पट्टे की अवधि;
- (ग) अपार्टमेंट का अभिन्यास और अवस्थिति दर्शाते हुए भवन की मंजिल योजना के साथ-साथ किसी वास्तुविद्व का सत्यापित कथन यह प्रमाणित करते हुए कि यह स्थानीय प्राधिकारी जिसकी अधिकारिता में भवन अवस्थित है, के पास यथा फाइल और द्वारा अनुमोदित भवन की योजना के प्रयागों की एक सही प्रति है,
- (घ) मंजिलों की संख्या और धरातल, उस भवन में अपार्टमेंटों की संख्या और मुख्य सामग्री जिसे यह निर्मित किया गया है, का कथन करते हुए भवन का विवरण
- (ङ) अपार्टमेंट की संख्या या अपार्टमेंट की अवस्थिति का विवरण, उसका अनुमानित क्षेत्र, कमरों की संख्या और उनका आकार, साथ लगते सामान्य क्षेत्र जिससे इसमें पहुँच हो और इसकी उचित पहचान के लिए आवश्यक कोई अन्य ब्योरे;
- (च) ऐसे अपार्टमेंट से संलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण,
- (छ) सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण, यदि कोई हो, इस कथन कथन के साथ कि किस अपार्टमेंट के साथ है, उनका उपयोग आरक्षित है,
- (ज) सम्पत्ति और अपार्टमेंट की कीमत और सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं और ऐसे अपार्टमेंट से संलग्न सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का क्रमशः अविभाजित हित की प्रतिशतता, यदि कोई हो, और एक कथन कि अपार्टमेंट और ऐसा अविभाजित हित, चाहे जो भी हो, अपार्टमेंट की हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की तारीख को किसी भी प्रकार से (रीति में), भारग्रस्त नहीं हैं,
- (झ) उन प्रयोजनों का कथन जिसके लिए भवन और अपार्टमेंटों में से प्रत्येक उपयोग किए जाने के लिए आश्रित है और प्रतिबन्धित है,
- (ञ) तामील या आवेशिका (सर्विस या प्रोसेस) प्राप्त करने वाले व्यक्ति का नाम, ऐसे व्यक्तियों के निवास स्थान या कारबार के स्थान सहित, और
- (ट) कोई अन्य विषष्टियां या दस्तावेज जिन्हें अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख के पक्षकार उपवर्णित करना बांछित समझें।

**66. हस्तान्तरण विलेख के प्रवर्तन के लिए आवेदन का प्ररूप.**—धारा 78 म की उपधारा (1) के अधीन हस्तान्तरण विलेख के प्रवर्तन के लिए आवेदन प्ररूप 57 में किया जाएगा।

**67. भवन विनियमों के लिए आवेदन.**—हिमाचल प्रदेश नगर नियम अधिनियम, 1994, हिमाचल प्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1994 और हिमाचल प्रदेश पंचायती राज अधिनियम, 1994 तथा अधिनियम के अधीन यथा विनिर्दिष्ट सम्बद्ध स्थानीय निकायों की अधिकारिता, समस्त भवन योजनाओं, भू-उपयोग, बुनियादि सेवाओं की व्यवस्था, कराधान इत्यादि के लिए लागू होगी। अपार्टमेंट और कॉलोनियों के विकास के लिए विनियम ऐसे होंगे जैसे परिशिष्ट -7 में यथा विनिर्दिष्ट हैं।

**68. विकास निधि का उपयोग.**—अधिनियम की धारा 78 यद्य की उपधारा (4) में विनिर्दिष्ट प्रयोजनों के अतिरिक्त विकास निधि निम्नलिखित के लिए भी उपयोगित की जाएगी:—

- (i) नगर योजना, आवासीय और नगरीय मामलों में प्रौद्योगिकी के संवर्धन और आधुनिकीकरण के लिए;
- (ii) नगरीय प्रबन्ध, आवासीय और ग्राम योजना में प्रशिक्षण सुविधाएं उपलब्ध करवाने के लिए; और
- (iii) देश के भीतर या बाहर नगर और ग्राम योजना, आवासीय, नगरीय कार्यकलापों और नगरीय प्रबन्ध पर सेमिनारों, कार्यभालाओं और सम्मेलनों को आयोजित करने और उनमें भाग लेने के लिए ।
- (iv) सरकार द्वारा लोक आवास सरकारी एजेंसी के माध्यम से आवश्यकानुसार सामर्थयोग्य आवासों का विकास ।

परन्तु वास्तविक प्लॉट क्षेत्र नेटप्लॉटिड एरिया के प्रयोजन के लिए वास्तविक प्लॉट क्षेत्र से, अपार्टमेंटों या भवनो के विकास के लिए उपलब्ध वास्तविक प्लॉट क्षेत्र अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत इसके संचरण का पार्को का और खुले स्थानों के अन्तर्गत का क्षेत्र नहीं है ।

## अध्याय—9

### नियम और विनियम

**69.—निरसन और व्यावृत्ति.**—(1) अधिसूचना संख्या: 9:12/75—पी0डब्ल्यू (बी) तारीख 19 दिसम्बर, 1978 द्वारा अधिसूचित और राजपत्र (असाधारण), हिमाचल प्रदेश में तारीख 19-12-1978 को प्रकाशित, हिमाचल प्रदेश टाउन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग रूल, 1978 और अधिसूचना संख्या: आवास-ए(3)-3/205 दिनांक 9-9-2005 को प्रकाशित हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियम, नियम, 2005 जिन्हें इसमें इसके पश्चात् उक्त नियम कहा गया है, को एतद् द्वारा निरसन किया जाता है ।

(2) पूर्वोक्त नियमों का निरसन निम्नलिखित को प्रभावित नहीं करेगा:—

- (क) पूर्वोक्त नियमों के अधीन पूर्व प्रवर्तन या तद्धीन समयक् रूप से की गई या होने दी गई किसी बात, या
- (ख) पूर्वोक्त नियमों के अधीन अर्जित, प्रोदभूत या उपगत कोई अधिकार, विशेषाधिकार या बाध्यता, या
- (ग) पूर्वोक्त नियमों के अधीन किए गए किसी अपराध के सम्बन्ध में उपगत कोई शास्ति, समपहरण या दण्ड या
- (घ) यथापूर्वोक्त ऐसे किसी अधिकारी, विशेषाधिकार, बाध्यता, दायित्व, शास्ति, समपहरण या दण्ड की बाबत, उपगत किसी अन्वेषण, विधिक कार्यवाहियां या उपचार, और ऐसा कोई अन्वेषण, विधिक कार्यवाही या उपचार संस्थित, चालू या प्रवर्तनशील रखा जा सकेगा और ऐसी कोई

**नगर एवं ग्राम योजना विभाग**  
**हिमाचल प्रदेश**  
**प्रारूप-1**  
**(नियम 3 और 4 देखें)**  
**प्रारूप क्षेत्रीय योजना के प्रकाशन का नोटिस**

संख्या:.....

तारीख:.....

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्या 12) की धारा 8 की उपधारा (1) के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए, एतद् द्वारा नोटिस दिया जाता है की प्रारूप क्षेत्रीय योजना क्षेत्र पूर्वोक्त उप धारा में अन्तर्विष्ट उपबन्धों के अनुसार तैयार किया गया है और इसकी प्रति कार्यालय समय के दौरान निम्नलिखित कार्यालयों में उपलब्ध है:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

उक्त प्रारूप योजना के ब्यौरे निम्न अनुसूची में विनिर्दिष्ट किए गए हैं।

प्रारूप योजना की बाबत किसी व्यक्ति को यदि कोई आक्षेप या सुझाव है तो वे उसे इस नोटिस के राजपत्र हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख के साठ दिन के अवसान से पूर्व लिखित में निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को भेजेगा।

### अनुसूची

1. विद्यमान भू-उपयोग नक्शा और इसकी उसपर वर्णनात्मक रिपोर्ट।
2. अनिवार्य नक्शे और चार्टों द्वारा समर्थित प्रारूप योजना के उपबन्धों को स्पष्ट करते हुए वर्णनात्मक रिपोर्ट।
3. प्रारूप योजना में सम्मिलित संकर्मों को समनुदेशित पूर्विकताएं दर्शाते हुए और इस प्रकार विकास के कार्यक्रम को चरणबद्ध करते हुए नोटिस।
4. प्रारूप योजना के प्रवर्तन और कार्यान्वयन में सरकार के विभिन्न विभागों, नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण, विशेष क्षेत्र प्राधिकरणों और स्थानीय प्राधिकरणों को समनुदेशित की जा रही भूमिका पर नोटिस।

स्थान:.....

तारीख:.....

निदेशक,  
 नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
 हिमाचल प्रदेश, शिमला।

प्रतिलिपि प्रेषित है:-

1. निदेशक, सूचना एवं जन सम्पर्क विभाग हिमाचल प्रदेश शिमला को क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्र/पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशन हेतु।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को इस नोटिस को राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशनार्थ। राजपत्र के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए।
3. समस्त नगर एवं ग्राम योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश।
4. समस्त सहायक नगर एवं ग्राम योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश।
5. सूचना पट्ट।

निदेशक,  
 नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
 हिमाचल प्रदेश, शिमला।

**हिमाचल प्रदेश सरकार  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग।**

**प्ररूप-2**

**(नियम 5 देखें)**

**क्षेत्रीय योजना के प्रकाशन के लिए अनुमोदन की अधिसूचना**

संख्या.....

तारीख.....

क्षेत्र हेतु क्षेत्रीय योजना, निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला द्वारा आक्षेप या सुझाव आमंत्रित करने हेतु ..... प्रकाशित की गई थी, जिसकी सुनवाई की गई और उपयुक्ततः समाविष्ट किए गए/कोई आक्षेप या सुझाव प्राप्त नहीं हुआ, अब, हिमाचल प्रदेश की राज्यपाल, नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 9 की उपधारा (1) के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए..... (क्षेत्र) क्षेत्रीय योजना को बिना किसी उपान्तरण के अनुमोदित करती हैं। अतः पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 9 की उपधारा (2) के अधीन यथा अपेक्षित उक्त क्षेत्रीय योजना का अनुमोदन किया गया है और प्रकाशन किया जाता है तथा उक्त योजना की प्रति कार्यालय समय के दौरान की प्रति कार्यालय समय के दौरान निम्नलिखित कार्यालयों में निरीक्षण के लिए उपलब्ध है:—

1.....

2.....

3.....

4.....

उक्त क्षेत्रीय योजना..... राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशित किए जाने की तारीख से प्रवर्तन में आएगी।

स्थान.....

तारीख.....

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला।

प्रतिलिपि प्रेषित है:—

1. निदेशक, सूचना एवं जन सम्पर्क विभाग, हिमाचल प्रदेश शिमला को क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्र / पत्रों में प्रकाशनार्थ।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश, शिमला को राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में इस नोटिस के प्रकाशन हेतु।  
राजपत्र में प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए।
3. निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला।
4. सूचना पट्ट।

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला।



**हिमाचल प्रदेश सरकार**  
**नगर एवं ग्राम योजना विभाग**  
**प्रारूप-3**  
**(नियम 6 देखें)**  
**क्षेत्रीय योजना में उपान्तरण का नोटिस**

संख्या—

तारीख.....

.....(क्षेत्र) हेतु निदेशक, ग्राम एवं नगर योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला द्वारा हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 2 के अधीन आक्षेप या सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रारूप क्षेत्रीय योजना प्रकाशित की गई थी, जिनको सुनने के पश्चात् उपयुक्ततः समाविष्ट किया गया तथा प्रारूप क्षेत्रीय योजना सरकार को अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की गई थी ।

उक्त प्रारूप क्षेत्रीय योजना में उपांतरण की आवश्यकता है, अतः हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 9 की उपधारा (1) के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश .....(क्षेत्र) हेतु पूर्वोक्त प्रारूप क्षेत्रीय योजना निम्नलिखित अनुसूची में यथा विनिर्दिष्ट उपांतरणों सहित प्रस्तावों का अनुमोदन करती है।

उक्त उपांतरणों की बाबत आक्षेप (पों) या सुझाव (वों) को किसी भी व्यक्ति द्वारा इस नोटिस के राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख में तीस दिन की अवधि के भीतर लिखित में सचिव (नगर एवं ग्राम योजना) हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला को प्रस्तुत किया जा सकेगा (सकेगें) और उपरोक्त विनिर्दिष्ट अवधि के अवसान से पूर्व प्राप्त हुए ऐसे आक्षेपों या सुझावों पर राज्य सरकार द्वारा विचार किया जाएगा।

**अनुसूची**

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला।

स्थान:

तारीख:

प्रतिलिपि प्रेषित है:—

1. निदेशक, सूचना और लोक सम्पर्क विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशनार्थ।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश को इस नोटिस के राजपत्र, के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए।
3. निदेशक नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश शिमला।
4. सूचना पट्ट।

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला।

## हिमाचल प्रदेश सरकार

## नगर एवं ग्राम योजना विभाग

## प्ररूप -4

## (नियम-7 देखें)

## क्षेत्रिय योजना के अनुमोदन की अधिसूचना

संख्या:.....

तारीख:.....

.....(क्षेत्र) हेतु क्षेत्रिय योजना सचिव (नगर एवं ग्राम योजना), हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला द्वारा उपांतरणों पर आक्षेप या सुझाव आमंत्रित करने के लिए प्रस्तावित की गई थी, जिनको सुनने के पश्चात् उपयुक्ततः समाविष्ट किया गया था/उपांतरणों पर कोई आक्षेप या सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है।

अतः हिमाचल प्रदेश की राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 9 की उपधारा (1) के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए .....(क्षेत्र) हेतु उपांतरणों सहित क्षेत्रिय योजना अनुमोदित करती है।

पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 9 की उपधारा (2) के अधीन यथाअपेक्षित उक्त क्षेत्रिय योजना प्रकाशित की जाती है और उक्त योजना की एक प्रति निम्नलिखित कार्यालयों के कार्यलक समय के दौरान निरीक्षणार्थ उपलब्ध है:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

उक्त क्षेत्रिय योजना राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में इसके प्रकाशित किए जाने की तारीख से प्रवर्तित होगी ।

स्थान:.....

तारीख:.....

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार ।

प्रतिलिपि प्रेषित है:-

- 1 निदेशक, सूचना और लोक सम्पर्क विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को योजना /विशेष क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशनार्थ ।
- 2 नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश को इस नोटिस के राजपत्र, के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए ।
- 3 समस्त नगर योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश ।
- 4 समस्त सहायक नगर योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश ।
- 5 सूचना पट्ट ।

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार ।

## नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-5

(नियम-8 देखें)

## विद्यमान भू-उपयोग नक्शे के नोटिस का प्रकाशन

संख्या:.....

तारीख:.....

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए एतद् द्वारा नोटिस दिया जाता है कि विद्यमान भू-उपयोग नक्शा..... (योजना /विशेष क्षेत्र) पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (1) के अन्तर्गत तैयार कर दिया गया है और इसकी प्रति कार्यालय समय के दौरान निम्नलिखित कार्यालयों में निरीक्षण के लिए उपलब्ध है:-

संख्या.....

1.....

2.....

3.....

4.....

इस प्रकार तैयार किए गए विद्यमान भू-उपयोग नक्शे की बाबत यदि कोई आक्षेप या सुझाव है तो उसे राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में इस नोटिस के प्रकाशन की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर लिखित में निदेशक नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश, को भेजा जाना चाहिए ।

उक्त विद्यमान भू-उपयोग नक्शे की बाबत उपरोक्त विनिर्दिष्ट अवधि से पूर्व किसी व्यक्ति से प्राप्त हुए किसी आक्षेप या सुझाव पर निदेशक द्वारा विचार किया जाएगा ।

स्थान:-

तारीख:-

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

प्रतिलिपि प्रेषित है:-

- 1 निदेशक, सूचना और लोक सम्पर्क विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को योजना /विशेष क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशनार्थ ।
- 2 नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश को इस नोटिस के राजपत्र, के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए ।
- 3 समस्त नगर योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश ।
- 4 समस्त सहायक नगर योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश
- 5 सूचना पट्ट ।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

**नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश**  
**प्ररूप-6**  
**(नियम-9 देखें)**  
**विद्यमान भू-उपयोग नक्शा अंगीकार करने का नोटिस**

संख्या:.....

तारीख:.....

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन ..... (योजना / विशेष क्षेत्र) विद्यमान भू-उपयोग नक्शे की बाबत नोटिस संख्या: ..... तारीख ..... द्वारा आक्षेप और सुझाव आमन्त्रित किए गए थे और नियत अवधि के भीतर कोई भी आक्षेप / सुझाव प्राप्त नहीं हुए है।

या

और नियत अवधि के भीतर आक्षेप और सुझाव प्राप्त हुए थे जिन पर विचार किया गया और उन्हें अस्वीकृत किया गया।

या

और नियत अवधि के भीतर प्राप्त हुए आक्षेपों और सुझावों को ध्यान में रखते हुए उक्त भूमि -उपयोग नक्शों में संशोधन किए गए हैं।

अतः पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (3) के अधीन निहित शक्तियों के प्रयोग करते हुए नोटिस किया है कि..... (योजना/विशेष क्षेत्र) के विद्यमान भू उपयोग नक्शे को एतद् द्वारा उपान्तरण / बिना किसी उपान्तरण के अंगीकृत किया जाता है और इसकी एक प्रति कार्यालय समय के दौरान निम्नलिखित कार्यालयों में निरीक्षण हेतु उपलब्ध है:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

उक्त विद्यमान भू- उपयोग नक्शा इस नोटिस के राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगा और यह इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि नक्शा सम्यक् रूप से तैयार किया गया है और अंगीकृत किया गया है।

स्थान:-

तारीख:-

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

प्रतिलिपि प्रेषित है:-

1. निदेशक, सूचना और लोक सम्पर्क विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को योजना / विशेष क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशनार्थ।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश को इस नोटिस के राजपत्र, के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए।
3. समस्त नगर योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश।
4. समस्त सहायक नगर योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

## हिमाचल प्रदेश सरकार

## नगर एवं ग्राम योजना विभाग

## प्ररूप-7

## (नियम-10 देखें)

## अनुमोदित अंतरिम विकास योजना के अनुमोदन और प्रकाशन के नोटिस की अधिसूचना

संख्या:.....

तारीख:.....

हिमाचल प्रदेश की राज्यपाल, हिमाचल नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 17 की उपधारा (4) के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए,..... (योजना /विशेष क्षेत्र) के लिए अंतरिम विकास योजना अनुमोदित करती हैं।

अतः हिमाचल प्रदेश की राज्यपाल, पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (5) के अधीन यथा अपेक्षित उक्त अंतरिम विकास योजना को प्रकाशित करती है, जो इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशित किए जाने की तारीख से प्रवर्तित होगी और उक्त योजना /विशेष क्षेत्र के अन्तर्गत समस्त स्थानीय प्राधिकरणों पर बाध्यकारी होगी। एतद्वारा यह नोटिस दिया जाता है कि उक्त अंतरिम विकास योजना कार्यालय समय के दौरान निम्नलिखित कार्यालयों में निरीक्षण हेतु उपलब्ध है:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

स्थान:-

तारीख:-

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला।

प्रतिलिपि प्रेषित है:-

- 1 निदेशक, सूचना और लोक सम्पर्क विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को योजना/विशेष क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशनार्थ।
- 2 नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश को इस नोटिस के राजपत्र, के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए।
- 3 निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश।
- 4 सूचना पट्ट।

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला।

## नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश

प्रारूप-8

(नियम-11 देखें)

## प्रारूप विकास योजना या सेक्टरल योजना के प्रकाशन का नोटिस

संख्या:.....

तारीख:.....

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 19 की उपधारा (1) या धारा 23 के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए .....(योजना / विशेष क्षेत्र) के लिए प्रारूप विकास योजना (योजना या विशेष क्षेत्र) के लिए विकास योजना का .....सेक्टर के लिए ..... प्रारूप सेक्टरल योजना को एतद् द्वारा प्रकाशित किया जाता है और नोटिस दिया जाता है कि उक्त प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सेक्टरल योजना कार्यालय समय के दौरान निम्नलिखित कार्यालयों में निरीक्षण हेतु उपलब्ध है:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

उक्त प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सेक्टरल योजना की विशिष्टियाँ निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट की गई हैं।

उक्त प्रारूप विकास योजना का प्रारूप सेक्टरल योजना की बाबत यदि कोई आक्षेप या सुझाव है तो उसे/उन्हें इस नोटिस के राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख से तीस दिन के भीतर लिखित में निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को भेजा जाना चाहिए।

## अनुसूची

1. विद्यमान भू उपयोग नक्शे।
2. प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सेक्टरल योजना के उपबन्धों को स्पष्ट करते हुए नक्शों और चार्टों द्वारा समर्थित वर्णनात्मक रिपोर्ट।
3. निदेशक द्वारा यथा सुझाव गए प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सेक्टरल योजना के कार्यान्वयन के पहलू।
4. प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सेक्टरल योजना को प्रवर्तित करने के लिए उपबन्ध और कथन करते हुए रीति जिस में विकास की अनुज्ञा अभिप्राप्त की जा सकेगी।
5. लोक प्रयोजनों के लिए भू-अर्जन की कीमत का लगभग प्राक्कलन और प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सेक्टरल योजना के कार्यान्वयन में अन्तर्णलित संकर्मों की लागत।

स्थान:-

तारीख:-

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

प्रतिलिपि प्रेषित है:-

1. निदेशक, सूचना और लोक सम्पर्क विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को योजना / विशेष क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशनार्थ।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश को इस नोटिस के राजपत्र, के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए।
3. समस्त नगर योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश।
4. समस्त सहायक नगर योजनाकार, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश
5. सूचना पट्ट।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

**हिमाचल प्रदेश सरकार**  
**नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश**  
**प्रारूप-9**  
**(नियम-12 (1) देखें)**  
**विकास योजना या सैक्टरल योजना में उपांतरणों का नोटिस**

संख्या:.....

तारीख:.....

.....(योजना/विशेष क्षेत्र) के लिए प्रारूप विकास योजना या .....(योजना /विशेष क्षेत्र) के लिए विकास योजना के ----- सैक्टर के लिए प्रारूप सैक्टरल योजना निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला द्वारा हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 11 के अधीन आक्षेप या सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रकाशित की गई थी, जिनको सुनने के पश्चात् उपयुक्ततः सम्मिलित किया गया तथा प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सैक्टरल योजना सरकार को अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की गई थी।

उक्त प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सैक्टरल योजना में उपांतरण की आवश्यकता है, अतः राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977(1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 20 की उपधारा (1) या धारा 23 के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए, .....(विशेष क्षेत्र) के लिए पूर्वोक्त प्रारूप विकास योजना या .....(योजना /विशेष क्षेत्र) के लिए विकास योजना के ..... सैक्टर के लिए प्रारूप सैक्टरल योजना उपांतरणों सहित निम्नलिखित अनुसूची में यथविनिर्दिष्ट अनुमोदित करने का प्रस्ताव करती है।

अतः पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 20 की उपधारा (2) या धारा 23 के अधीन यथाअपेक्षित उक्त उपांतरणों को राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर आक्षेप या सुझाव आमन्त्रित करने के लिए एतद् द्वारा नोटिस दिया जाता है।

उक्त उपांतरणों की बाबत कोई आक्षेप या सुझाव किसी व्यक्ति द्वारा सचिव (नगर एवं ग्राम योजना) हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला को लिखित में तीस दिन की अवधि के भीतर प्रस्तुत किए जा सकेंगे और ऐसे आक्षेप या सुझाव जो उपरोक्त विनिर्दिष्ट अवधि के अवसान से पूर्व प्राप्त हुए होंगे, पर राज्य सरकार द्वारा विचार किया जाएगा।

### अनुसूची

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

स्थान:-

तारीख:-

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला।

प्रतिलिपि प्रेषित है:-

- 1 निदेशक, सूचना और लोक सम्पर्क विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला को योजना /विशेष क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशनार्थ।
- 2 नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश को इस नोटिस के राजपत्र, के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए।
- 3 निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश।
- 4 सूचना पट्ट।

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला।

**हिमाचल प्रदेश सरकार**  
**नगर एवं ग्राम योजना विभाग**  
**प्ररूप-10**  
**(नियम-12 (2) देखें)**

**विकास योजना या सेक्टरल योजना के प्रकाशन के नोटिस और अनुमोदन हेतु अधिसूचना**

संख्या:.....

तारीख:.....

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 12 के उपनियम(1) के अधीन ..... (योजना /विशेष क्षेत्र) के लिए प्रारूप विकास योजना या .....(योजना /विशेष क्षेत्र) के लिए विकास योजना के ..... सैक्टर के लिए प्रारूप सैक्टरल योजना की बाबत नोटिस संख्या ..... तारीख ..... द्वारा आक्षेप या सुझाव आमंत्रित किए गए थे; और कोई भी आक्षेप या सुझाव प्राप्त नहीं हुए हैं।

या

आक्षेप और सुझाव प्राप्त किए गए, जिन पर विचार करके अस्वीकृत किया गया।

या

आक्षेप और सुझाव प्राप्त किए गए और उक्त प्रारूप विकास योजना या प्रारूप सैक्टरल योजना में संशोधन किए गए हैं।

अतः हिमाचल प्रदेश की राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977(1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 20 की उपधारा (1) या धारा 23 के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए, .....(योजना /विशेष क्षेत्र) के लिए विकास योजना या .....(योजना /विशेष क्षेत्र) के लिए विकास योजना के ..... सैक्टर के लिए प्रारूप सैक्टरल योजना उपांतरणों सहित/बिना उपांतरणों के अनुमोदित करती है।

अतः हिमाचल प्रदेश की राज्यपाल, पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 20 की उपधारा (4) या धारा 23 के अधीन यथा अपेक्षित उक्त विकास योजना या सैक्टरल योजना को प्रकाशित करती हैं और एतद् द्वारा नोटिस दिया जाता है कि उक्त विकास योजना या सैक्टरल योजना की एक प्रति निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालय समय के दौरान निरीक्षणार्थ उपलब्ध है:-

- 1.....
- 2.....
3. ....
- 4.....

उक्त विकास योजना या सैक्टरल योजना इस अधिसूचना के राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशित किए जाने की तारीख से प्रवर्तित होगी।

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)  
 हिमाचल प्रदेश सरकार।

**प्रतिलिपि प्रेषित है:-**

1. निदेशक, सूचना और लोक सम्पर्क विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला को योजना /विशेष क्षेत्र में परिचालन में एक या एक से अधिक समाचार पत्रों में इस नोटिस के प्रकाशनार्थ।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, हिमाचल प्रदेश को इस नोटिस के राजपत्र, के प्रकाशन की एक प्रति इस कार्यालय को भी भेजी जाए।
3. निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला।
4. सूचना पट्ट।

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना),  
 हिमाचल प्रदेश सरकार।



**प्ररूप-11**  
**(नियम 16 (1) देखें)**

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्याक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खंड (क) या धारा 30 की उपधारा (1) या धारा 30-क (विहित सीमाओं से अधिक) के अधीन भूमि के उपखण्ड/के विकास के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन का प्ररूप

संख्या.....

तारीख.....

सेवा में,

निदेशक,

नगर एवं ग्राम योजना विभाग,

हिमाचल प्रदेश, शिमला

महोदय,

मैं /हम, एतद् द्वारा खसरा संख्या..... हदबस्त संख्या ..... रकबा..... वर्ग मीटर भूमि जिस पर मैं/हम आवश्यक स्वामित्व अधिकार रखते हैं,

जो मार्ग /सड़क/वार्ड संख्या..... ब्लॉक संख्या..... स्कीम.....(स्कीम का नाम, यदि कोई हो) के प्लॉट संख्या..... / ग्राम ..... डाकघर .....  
.....तहसील..... जिला..... हिमाचल प्रदेश के उप-विभाजन / विकास का जिम्मा लेने /कार्यान्वयन करने के लिए अनुज्ञा हेतु एतद् द्वारा आवेदन करता हूँ/करते हैं।

मैं /हम एतद् द्वारा निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत करता हूँ/ करते हैं:-

- (i) स्वामित्व दस्तावेज की एक प्रति, अर्थात् मूलरूप में नवीनतम जमाबन्दी या विक्रय विलेख की अनुप्रमाणित प्रति।
- (ii) खसरा संख्या (ए), प्रश्नगत भूमि का विवरण और क्षेत्रफल, प्रश्नगत भूमि की समस्त वाह्य सीमाओं/बाऊंड्री पर पड़ने वाले साथ लगते खसरा संख्या(ओं) के साथ-साथ संसक्त रास्ता इसकी चौड़ाई सहित। आवेदित भूमि तटीमा में लाल रंग में दर्शायी जाएगी।
- (iii) उत्तर दिशा दर्शाते हुए, प्रश्नगत भूमि उपदर्शित करते हुए, मुख्य पहुंच मार्ग (गों), मार्ग (गों) के नाम, जिस संपत्ति और सीमाएं संसक्त करती हों, महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवन जैसे अस्पताल, स्कूल, सिनेमा, पेट्रोल पम्प, भूमि के आस-पास विद्यमान भू-उपयोग /भवन उपयोग दर्शाते हुए 1:1000 के पैमाने में अवस्थिति नक्शे के तीन सैट्स।
- (iv) 1:200 के पैमाने में, स्थल नक्शे के तीन सैट, जो प्रश्नगत भूमि की उत्तर दिशा और भूमि की समस्त सीमाएं, इसकी चौड़ाई सहित संसक्त मार्ग, यदि भूमि लहरदार है, तो 5.00 मीटर की दूरी पर नाले, तालाब, इस ढलान, समोच्च जैसी प्राकृतिक विशेषताएं, भूमि में से या साथ-साथ गुजरती हाई टेन्शन लाईनें, विद्यमान सड़कें, सीमाधिकार दर्शाते हुए उच्च मार्ग, रेलवे लाईनें, हवाई पत्तन अपने विनिर्देशों और सीमाओं सहित, जल निकास, मैला पानी, मल जल, मल, के निपटारे सहित, सेप्टिक टैंक, सोकपिट वर्षाजल संग्रहण टैंक, बिजली और दूरभाष खम्बों की स्थिति, गंदमी निपटारे हेतु रीति और स्थल दर्शाते हुए जलापूर्ति, जल निकास, मैल, मल, मल दहन जैसी उपयोगिताओं और संवाओं के ब्यौरे दर्शाते हुए।
- (v) भूमि के प्लॉटों में उप-विभाजन के लिए, 1:100 के पैमाने में नक्शों के तीन सैट, जो उत्तर दिशा, प्लॉटों की लम्बाई-चौड़ाई और क्षेत्रफल, आंतरिक सड़कें, सैटबैक, पार्क, खुले स्थल, विद्यालय, चिकित्सालय, डाकघर, बैंक आदि सामुदायिक भवनों तथा साधारण रिपोर्ट सहित समस्त विकास प्रस्ताव और ऐसी रीति, जिससे स्कीम स्वतः स्पष्ट बनें, दर्शाते हुए।

- (vi) प्रस्तावित विकास के प्रकार को उपदर्शित करते हुए एक टिप्पण अर्थात् भू-उपयोग या भवन उपयोग अर्थात् निवासी या वाणिज्यिक या औद्योगिक या सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इत्यादि; और
- (vii) रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार/वास्तुविद्/अभियन्ता/ प्रारूपकार/ सर्वेक्षक का नाम और पता।
- (viii) मैंने /हमने हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 16 के उपनियम (2) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट पैमाने के अनुसार.....रूपए (शब्दों में.....रूपए केवल) की फीस निक्षिप्त कर दी है।

संलग्न: यथोपरि

भवदीय,

(आवेदक (कों) के हस्ताक्षर)  
पता.....  
.....

#### प्ररूप-12

#### (नियम 16 (1) देखें)

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्याक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खंड (क) या धारा 30 की उपधारा (1) या धारा 30-क (विहित सीमा के बाहर) के अधीन भूमि के विकास/भवन के निर्माण हेतु अनुज्ञा के लिए आवेदन का प्ररूप।

संख्या.....

तारीख.....

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

महोदय,

मैं /हम, एतद् द्वारा, खसरा संख्या..... हदबस्त संख्या ..... के अधीन भूखंड..... माप .....वर्गमीटर भूमि, जिस पर मैं /हम आवश्यक स्वामित्व अधिकार रखता हूं /रखते हैं, मार्ग /सड़क/ वार्ड संख्या..... ब्लॉक संख्या..... स्कीम (स्कीम का नाम, यदि कोई हो) प्लॉट संख्या ..... ग्राम.....डाकघार.....तहसील..... जिला..... हिमाचल प्रदेश पर निर्माण/पुनर्निर्माण करने, परिवर्धन या परिवर्तन करने, किसी भवन की मरम्मत करने के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन करता हूं/ करते हैं।

मैं /हम एतद् द्वारा निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत करता हूं/ करते हैं:-

- (i) स्वामित्व दस्तावेज की एक प्रति, अर्थात् मूलरूप में नवीनतम जमाबन्दी या विक्रय विलेख की अनुप्रमाणित प्रति।
- (ii) खसरा संख्या (ए), प्रश्नगत भूति का विवरण और क्षेत्रफल, प्रश्नगत भूमि की समस्त वाह्य सीमाओं/बाऊंड्री पर पड़ने वाले साथ लगते खसरा संख्या(ओं) के साथ-साथ संसक्त रास्ता इसकी चौड़ाई सहित। आवेदित भूमि तृतीया में लाल रंग में दर्शायी जाएगी।

- (iii) उत्तर दिशा दर्शाते हुए, प्रश्नगत भूमि उपदर्शित करते हुए, मुख्य पहुंच मार्ग (गों), मार्ग (गों) के नाम, जिस संपत्ति और सीमाएं संसक्त करती हों, महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवन जैसे अस्पताल, स्कूल, सिनेमा, पेट्रोल पम्प, भूमि के आस-पास विद्यमान भू-उपयोग/भवन उपयोग दर्शाते हुए 1:1000 के पैमाने में अवस्थिति नक्शे के तीन सैट।
- (iv) 1:200 के पैमाने में, स्थल नक्शे के तीन सैट, जो प्रश्नगत भूमि की उत्तर दिशा और भूमि की समस्त सीमाएं, इसकी चौड़ाई सहित संसक्त मार्ग, यदि भूमि लहरदार है, तो 5.00 मीटर की दूरी पर नाले, तालाब, इस ढलान, समोच्च जैसी प्राकृतिक विशेषताएं, भूमि में से या साथ-साथ गुजरती हाई टेन्शन लाईनें, विद्यमान सड़कें, सीमाधिकार दर्शाते हुए उच्च मार्ग, रेलवे लाईनें, हवाई पत्तन अपने विनिर्देशों और सीमाओं सहित, जल निकास, मैला पानी, मल जल, मल, के निपटारे सहित, सेप्टिक टैंक, सोकपिट वर्षाजल संग्रहण टैंक, बिजली और दूरभाष खम्बों की स्थिति, गंदमी निपटारे हेतु रीति और स्थल दर्शाते हुए जलापूर्ति, जल निकास, मैल, मल, मल दहन जैसी उपयोगिताओं और संवाओं के ब्यौरे दर्शाते हुए।
- (v) निर्मित और खुले क्षेत्र, सैट बैकस, अवसंरचनात्मक मजबूती प्रमाण पत्र सहित क्षेत्र की अनुसूची (इसके साथ संलग्न) के साथ उत्तर दिशा, भवन, अपार्टमेंट, कॉलौनी इत्यादि के आयाम और क्षेत्र और अन्य वास्तुशिल्पीय सम्बन्धी ब्यौरे और प्रस्तावित भवन, अपार्टमेंट, कॉलौनी इत्यादि के विनिर्देश (इसके साथ संलग्न) दर्शाते हुए 1:100 के पैमाने में भवन, अपार्टमेंट, कॉलौनी इत्यादि के निर्माण हेतु नक्शे के तीन सैट।
- (vi) प्रस्तावित विकास के प्रकार को उपदर्शित करते हुए एक टिप्पण अर्थात् भू-उपयोग या भवन उपयोग अर्थात् निवासी या वाणिज्यिक या औद्योगिक या सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक इत्यादि; और
- (vii) रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार/वास्तुविद्/अभियन्ता/ प्रारूपकार/ सर्वेक्षक का नाम पता।
- (viii) मैंने /हमने हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 16 के उपनियम (2) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट पैमाने के अनुसार.....रूपए (शब्दों में.....रूपए केवल) की फीस निक्षिप्त कर दी है।

### विनिर्देश

- कुल प्लॉट क्षेत्र .....वर्ग मीटर।
- प्रत्येक मंजिल का कुल निर्मित क्षेत्र:-
  - धरातल मंजिल ..... वर्गमीटर
  - पहली मंजिल .....वर्गमीटर
  - दूसरी मंजिल .....वर्गमीटर
  - तीसरी मंजिल .....वर्गमीटर
  - चौथी मंजिल ..... वर्गमीटर
- प्रयोजन जिसके लिए भवन का उपयोग किया जाना आशयित है.....
- निर्माण में उपयोग किए जाने वाले विनिर्देश:-
  - आधार.....
  - दीवारें.....
  - मंजिलें.....
  - छत्ते.....
- भवन की मंजिलों की संख्या.....
- व्यक्तियों की अनुमानित संख्या जो ठहराए जाने हेतु प्रस्तावित है.....
- प्रस्तावित शौचालयों की संख्या जिनकी व्यवस्था की जानी है.....

8. क्या स्थल का निर्माण पहले किया गया है, यदि हां, तो पूर्व भवन अधिभोगार्थ अनुपयुक्त कब से हुआ है.....
9. प्रस्तावित भवन हेतु उपयोग में लाए जाने वाले जल का स्रोत.....

आवेदक (कों) के हस्ताक्षर

### क्षेत्र की अनुसूची

(1) क्षेत्र की अनुसूची:-

निर्मित क्षेत्र.....वर्गमीटर  
 खुला क्षेत्र..... वर्गमीटर  
 कुल प्लॉट क्षेत्र.....वर्गमीटर

(2) खुले स्थल की अनुसूची:-

सामने वाले सैटबैक..... मीटर  
 बाईं ओर के सैटबैक..... मीटर  
 दाईं ओर के सैटबैक..... मीटर  
 पीछे के सैटबैक ..... मीटर

आवेदक (कों) के हस्ताक्षर

रजिस्ट्रीकृत डाक / स्पीड पोस्ट

नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
 हिमाचल प्रदेश  
 प्ररूप-13  
 (नियम 18 और 19 देखें)

भूमि के विकास / उप विभाजन / भवन के निर्माण के लिए अनुज्ञा का प्ररूप।

संख्या.....

तारीख.....

आदेश

सेवा में,

श्री / श्रीमती / सर्वश्री.....

.....  
 .....

विषय: भूमि के विकास / उप विभाजन / भवन के निर्माण के लिए अनुज्ञा।

संदर्भ: आपका आवेदन संख्या ..... तारीख.....

आपके द्वारा हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 28 या धारा 29 या धारा 30 या धारा 30-क (विहित सीमा से अधिक) के अधीन यथाआवेदित संदर्भाधीन आपके आवेदन में यथावर्णित भूमि के विकास / उप विभाजन / भवन के निर्माण को कार्यान्वित करने हेतु धारा 31 के अधीन निम्नलिखित शर्तों के अधीन, एतद् द्वारा, अनुज्ञा प्रदान की जाती है, अर्थात्:-

1. निर्माण अनुज्ञा सम्बद्ध स्थानीय प्राधिकारियों से विकास के प्रारंभ से पूर्व अभिप्राप्त की जाएगी।
2. निर्माण कार्य सर्वथा अनुमोदित भवन नक्शा के अनुसार चलाए जाएंगे।
3. अनुज्ञा तीन वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगी। अनुज्ञा के व्ययगत होने के पश्चात्, आपको अनुज्ञा के विस्तारण के लिए आवेदन करना होगा।
4. अनुमोदित नक्शे की दो प्रतियां इसके साथ संलग्न है।  
कृपया इस आदेश की प्राप्ति की अभिस्वीकृति दें।

संलग्न: यथोपरि।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

प्रतिलिपि:—

1. आयुक्त, नगर निगम / कार्यकारी अधिकारी, नगर परिषद / सचिव, नगर पंचायत को अनुमोदित योजना की एक प्रति सहित सूचनार्थ और आगामी आवश्यक कार्रवाई हेतु।
2. अध्यक्ष, नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण को अनुमोदित योजना की एक प्रति सहित सूचनार्थ और आगामी आवश्यक कार्रवाई हेतु।
3. रजिस्ट्रार / उप-रजिस्ट्रार, उप-तहसील / तहसील.....जिला..... हिमाचल प्रदेश को अनुमोदित योजना की एक प्रति सहित सूचनार्थ और राजस्व अभिलेख में आवश्यक प्रविष्टि करने हेतु।

संलग्न: यथोपरि।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

-----

रजिस्ट्रीकृत डाक / स्पीड पोस्ट

नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप-14  
(नियम 20 देखें)

भूमि के विकास/उप विभाजन/भवन के निर्माण को इंकार करने का प्ररूप।

संख्या.....

तारीख.....

आदेश

सेवा में,

श्री / श्रीमती / सर्वश्री.....

.....

.....

विषय: भूमि के विकास/उप विभाजन/भवन के निर्माण करने को इंकार।

संदर्भ: आपका आवेदन संख्या.....तारीख.....

आपको एतद द्वारा सूचित किया जाता है कि संदर्भाधीन आपके आवेदन में यथावर्णित विकास कार्यों को कार्यन्वित करने हेतु अनुज्ञा को हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977(1977 का

अधिनियम संख्यांक 12 ) की धारा 31 की उपधारा (1) के खंड (ग) के अधीन निम्नलिखित आधारों पर इंकार किया जाता है:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....

अस्वीकृत नक्शे की दो प्रतियां इसके साथ संलग्न है।  
कृपया इस आदेश की प्राप्ति को अभिस्वीकृत करें।

संलग्न: यथोपरि।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

-----  
**प्ररूप-15**  
**(नियम 21 देखें)**

संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र/मृदा अन्वेषण रिपोर्ट का प्ररूप।

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

विषय:- संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र।

मैं/हम, एतद् द्वारा, प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि खसरा संख्या.....मौजा/वार्ड संख्या,..... तहसील .....जिला .....हिमाचल प्रदेश में प्रस्तावित श्री/श्रीमती/मैसर्ज..... .. भवन भूकम्प सुरक्षाओं और मृदा अन्वेषणों के पश्चात् सहित प्राकृतिक संकटों के विरुद्ध साधारण संरचनात्मक सुरक्षा हेतु भारतीय मानक संहिताओं के अनुसार मेरे/हमारे द्वारा अभिकल्पित किया गया है। भवन संरचनात्मक रूप से सुरक्षित है।

नाम  
(वास्तुकार/योजनाकार/अभियन्ता/प्रारूपकार/सर्वेक्षक)  
रजिस्ट्रीकरण संख्या..... तारीख.....  
पता.....

मैं/हम एतद्वारा, प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि खसरा संख्या.....मौजा/वार्ड संख्या..... .. तहसील .....जिला .....हिमाचल प्रदेश में श्री/श्रीमती/मैसर्ज..... का भवन निर्माण करना प्रस्तावित है, की मृदा और भूमि के स्तर का भारतीय मानक संहिताओं के अनुसार मेरे/हमारे द्वारा भूवैज्ञानिक तौर पर अन्वेषण कर दिया गया है। मृदा और स्तर की धारण क्षमता प्रस्तावित भवन के भार को संभाल सकती है तथा सुरक्षित है।

नाम  
( भू-विज्ञानी)  
रजिस्ट्रीकरण संख्या..... तारीख.....  
पता.....

**प्ररूप-16**  
**(नियम 22 देखें)**

अपील के लिए आवेदन का प्ररूप ।

संख्या.....

तारीख.....

सेवा में,

सचिव,(नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश, सरकार,  
शिमला ।

विषय:— अनुज्ञा/अनुज्ञप्ति की अस्वीकृति के आदेशों के विरुद्ध अपील ।

संदर्भ: आदेश संख्या, जिसके विरुद्ध अपील फाइल की गई है.....

भूमि के विकास/उप विभाजन/भवन के निर्माण/अनुज्ञप्ति प्रदान करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए मेरे/हमारे आवेदन को निदेशक द्वारा आदेश संख्या..... तारीख.....द्वारा अस्वीकृत किया गया है । आदेश की प्रमाणित प्रति इसके साथ संलग्न है । इस आदेश के विरुद्ध मैं अपील कर रहा हूँ । मामले के तथ्यों का स्पष्ट कथन और आधार, जिन पर यह अपील की गई है, निम्नलिखित है:—

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

ऊपर कथित आधारों के दृष्टिगत, याचित राहत प्रमिततः निम्नलिखित है:—

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

मैंने/हमने..... (शब्दों में ..... रुपये) केवल की रकम खजाना चालान (मूल प्रति इसके साथ संलग्न है) या ई-संदाय के माध्यम से इस अपील को करने के लिए विहित फीस के रूप में निक्षिप्त कर दी है ।

मैं/हम .....एतद् द्वारा, घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर कथित तथ्य और विषयवस्तु मेरी/हमारी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य हैं ।

स्थान.....

अपीलार्थी

तारीख.....

.....

संलग्न: यथोपरि

## प्ररूप-17

## (नियम 24 देखें)

भूमि में हित क्रय करने हेतु सरकार को नोटिस

संख्या:.....

तारीख:.....

सेवा में,

सचिव, (नगर एवं ग्राम योजना)  
हिमाचल प्रदेश, सरकार,  
शिमला ।

महोदय,

मैं/हम, निवेदन करता हूँ/करते हैं कि मैं/हम खसरा संख्या....., मौजा....., तहसील ....., जिला ....., हिमाचल प्रदेश में अवस्थित ..... वर्गमीटर भूमि का/के स्वामी हूँ/हैं, जिसको अधिसूचना संख्या..... तारीख..... द्वारा राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में यथाप्रकाशित .. (योजना/विशेष क्षेत्र) की विकास योजना में..... (भूमि उपयोग) के रूप में अभिहित किया गया है।

यह भी निवेदन किया जाता है कि:-

1. भूमि अपनी विद्यमान दशा में युक्तियुक्त फायदाप्रद उपयोग हेतु असमर्थ हो गई है, या
2. भूमि, अनुज्ञा के अनुसार अनुज्ञात विकास को कार्यान्वित करते हुए मुक्तिमुक्त फायदाप्रद समर्थ नहीं बनाई जा सकती है, या
3. विक्रय मूल्य निम्नलिखित कारणों के कारण घट गया है:-

.....  
.....  
.....

ऊपर वर्णित कारणों के दृष्टिगत, मैं/हम प्रार्थना करता हूँ/करते हैं कि सरकार हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 35 की उपधारा (5) के उपबन्धों के अनुसार भूमि में आवश्यक हित प्राप्त करें ।

मैं/हम, इस मामले में आगामी कार्रवाई करने के लिए निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न कर रहा हूँ/रहे हैं:-

1. स्वामित्व का सबूत ।
2. अवस्थिति नक्शा ।
3. स्थल नक्शा ।
4. ....
5. ....

संलग्न: यथोपरि

भवदीय,

( आवेदक/(कों) के हस्ताक्षर)



नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-18

(नियम 25 देखें)

विकास अनुज्ञा के प्रतिसंहरण/उपांतरण का आदेश

संख्या:.....

तारीख:.....

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 31 की उपधारा (1) के अधीन श्री/श्रीमती/मैसर्स..... के पक्ष में भूमि को विकसित करने हेतु अनुज्ञा कार्यालय आदेश संख्या..... तारीख..... द्वारा प्रदान की गई थी;

और अधोहस्ताक्षरी को यह प्रतीत होता है कि ..... योजना/विशेष क्षेत्र हेतु तैयार या तैयारी के अधीन विकास योजना और अन्य तात्त्विक विचारों के दृष्टिगत यह समीचीन है कि विकसित करने हेतु अनुज्ञा प्रतिसंहत या उपांतरित की जानी चाहिए;

अतः इसलिए, अधोहस्ताक्षरी हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 37 की उपधारा (1) के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए, ऊपर निर्दिष्ट कार्यालय आदेश द्वारा प्रदान की गई विकास अनुज्ञा का, एतद् द्वारा, उस विस्तार तक, जैसा नीचे दिया गया है, प्रतिसंहरण या उपांतरण करता है :-

1. ....
2. ....
3. ....

अध्यक्ष,

नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण/विशेष  
क्षेत्र विकास प्राधिकरण..... ।

श्री/श्रीमती/सर्वश्री.....

.....

रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा

नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-19

(नियम 26 (3) देखें)

आदेश

संख्या:.....

तारीख:.....

श्री/श्रीमती/मैसर्स..... द्वारा तारीख..... को अधोहस्ताक्षरी के समक्ष हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 37 की उपधारा (1) के अधीन भूमि विकसित करने की अनुज्ञा के प्रतिसंहरण या उपांतरण हेतु कोई दावा फाइल किया गया था,

और उक्त दावा नगर योजना अधिकारी को न्यायनिर्णयन हेतु और स्वामी(मियों) को दावे की बाबत सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुए अपनी रिपोर्ट देने के लिए भेजा गया था;

और नगर योजना अधिकारी की रिपोर्ट प्राप्त की गई है तथा उस पर सम्यक् रूप से विचार किया गया है,

अतः इसलिए, अधोहस्ताक्षरी पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 37 की उपधारा (2) के अधीन निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए श्री/श्रीमती/सर्वश्री..... के पक्ष में उसके /उनके पूर्वोक्त दावे की बाबत, एतद् द्वारा,.....रूपये (शब्दों में ,.....रूपये ) केवल की रकम का पंचाट निर्धारित करता है ।

अध्यक्ष,

नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण/विशेष  
क्षेत्र विकास प्राधिकरण..... ।

श्री/श्रीमती/मैसर्ज.....  
.....

रजिस्ट्रीकृत डाक/स्पीड पोस्ट

नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप-20  
(नियम 27 देखें)

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 38 के परंतुक के अधीन नोटिस

संख्या.....  
सेवा में,

तारीख.....

श्री.....  
.....  
(स्वामी/अधिभोगी)

**विषय:** हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977(1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 38 के परंतुक के अधीन नोटिस ।

यह संप्रेक्षण किया गया है कि आपने/आप खसरा संख्या..... वार्ड/मोहाल/ग्राम..... तहसील..... जिला..... हिमाचल प्रदेश में अवस्थित भूमि अर्थात्..... (भूमि का वर्णन) का विकास प्रारंभ कर दिया है/कार्यान्वयन कर रहे हो या आपने/आप भूमि का उपयोग परिवर्तित कर दिया है या परिवर्तित कर रहे हो:-

(क) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड(क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30 की उपधारा (1) या धारा 30-क की उपधारा (1) और (2) (विहित सीमा से अधिक) के अधीन यथा अपेक्षित अनुज्ञा के बिना;

या

(ख) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30 क की उपधारा (1) और (2) (विहित सीमा से अधिक) या धारा 31 की उपधारा (1) के अधीन पत्र/ आदेश संख्या..... तारीख..... द्वारा प्रदत्त अनुज्ञा के उल्लंघन में;

या

- (ग) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30 क की उपधारा (1) और (2) (विहित सीमा से अधिक) या धारा 31 की उपधारा (1) के अधीन पत्र/ आदेश संख्या..... तारीख..... द्वारा सम्यक् रूप से प्रदान की गई अनुज्ञा के उल्लंघन में;

या

- (घ) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 37 की उपधारा (1) के अधीन आदेश संख्या.....तारीख.....द्वारा विकास के लिए अनुज्ञा को सम्यक् रूप से प्रतिसंहत किए जाने के पश्चात्;

या

- (ङ) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39, 39-क, 39-ख और 39-ग के अधीन विनिर्दिष्ट उपबंधों का उल्लंघन करते हुए ; और

आपको तारीख..... को सुनवाई का अवसर दिया गया था, जिसमें आपने प्रस्तुत किया कि.....

आपका उत्तर निम्नलिखित कारणों के कारण संतोषजनक नहीं पाया गया था:-

अतः इसलिए आपको एतद् द्वारा नोटिस दिया जाता है कि भूमि का अनाधिकृत निर्माण/विकास/भू-उपयोग या भवन उपयोग में परिवर्तन, इस नोटिस को जारी करने से तीस दिन के भीतर तोड़ा या हटाया जाएगा तथा इसे तोड़ने या हटाने के कार्य पर उपयोग राशि आपसे भू-राजस्व के बकाया के रूप में बसूली जाएगी।

निदेशक,

नगर एवं ग्राम योजना विभाग,

हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

(जो लागू न हो, उसे काट दें)

प्रतिलिपि:

1. निदेशक, सूचना एवं जन संपर्क विभाग, हिमाचल प्रदेश शिमला/जिला जन संपर्क अधिकारी, जिला..... हिमाचल प्रदेश को क्षेत्र में, प्रचालन में, अग्रणी समाचार-पत्र (त्रों) में इस नोटिस को प्रकाशित करने हेतु ताकि लोग यथा ऊपर निर्दिष्ट अवैध भूखंड/प्लैट/अपार्टमेंट/भवन का क्रम न करें ।
2. अधिशाषी अभियन्ता, मण्डल संख्या..... हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् (सिमित)..... को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि सेवा संयोजन निर्मुक्त न किया जाए या उपरोक्त स्वामी/अधिभोगी का सेवा संयोजन तुरंत काट दिया जाए ।
3. अधिशाषी अभियन्ता, मण्डल संख्या..... हिमाचल प्रदेश सिंचाई एवं जन स्वास्थ्य विभाग..... को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि सेवा संयोजन निर्मुक्त न किया जाए या उपरोक्त स्वामी/अधिभोगी का सेवा संयोजन तुरंत काट दिया जाए ।
4. नोटिस बोर्ड ।

निदेशक,

नगर एवं ग्राम योजना विभाग,

हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप-21  
(नियम 28 देखें)

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 उपधारा (1) के अधीन नोटिस

संख्या.....

तारीख.....

सेवा में,

श्री/श्रीमती/मैसर्ज.....

(स्वामी/अधिभोगी)

**विषय:- हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 उपधारा (1) के अधीन नोटिस ।**

यह संप्रेक्षण किया गया है कि आपने/आप खसरा संख्या..... वार्ड/मोहाल/ग्राम.....तहसील..... जिला..... हिमाचल प्रदेश में अवस्थित भूमि अर्थात्..... (भूमि का वर्णन) का विकास प्रारंभ कर दिया है/कार्यान्वयन कर रहे हो या आपने/आप भूमि का उपयोग परिवर्तित कर दिया है या परिवर्तित कर रहे हो:-

(क) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड(क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30 की उपधारा (1) या धारा 30-क की उपधारा (1) और (2) (विहित सीमा से अधिक) के अधीन यथा अपेक्षित अनुज्ञा के बिना;

या

(ख) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30 क उपधारा (1) और (2) (विहित सीमा से अधिक) या धारा 31 की उपधारा (1) के अधीन पत्र/आदेश संख्या..... तारीख..... द्वारा प्रदत्त अनुज्ञा के उल्लंघन में;

या

(ग) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30 की उपधारा (1) और (2) (विहित सीमा से अधिक) या धारा 31 की उपधारा (1) के अधीन पत्र/आदेश संख्या..... तारीख..... द्वारा सम्यक् रूप से प्रदान की गई अनुज्ञा के उल्लंघन में;

या

(घ) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 37 की उपधारा (1) के अधीन आदेश संख्या.....तारीख.....द्वारा विकास के लिए अनुज्ञा को सम्यक् रूप से प्रतिसंहत किए जाने के पश्चात्;

या

(ङ.) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39, 39-क, 39-ख और 39-ग के अधीन विनिर्दिष्ट उपबंधों का उल्लंघन करते हुए ; और

अतः, इसलिए, आपको:-

(क) विकास से पूर्व भूमि को विद्यमान दशा में प्रत्यावर्तित करने;

या

(ख) आदेश संख्या.....तारीख.....द्वारा प्रदान या उपान्तरित और आपको दी गई अनुज्ञा की शर्तों का पालन करने;

या

(ग) शर्तों, जिनके अधीन आपको निम्नलिखित अनुज्ञा प्रदान की गई है, के अनुरूप विकास को परिवर्तित करने:-

(i) .....

(ii) .....

(iii) .....

(घ) विकास प्रचालनों को निम्न प्रकार से:-

(i) .....

(ii) .....

(iii) .....

इस नोटिस को तामील करने की तारीख से पन्द्रह दिन की अवधि के भीतर बन्द करना और जारी न रखना। यदि इस नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 की उपधारा (3), (4) या (5) के उपबंधों के अधीन आप उपरोक्त निदेशों का पालन करने में विफल रहते हैं तो आप हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 की उपधारा (6) के अधीन कार्रवाई के लिए दायी होंगे।

(जो लागू न हो, उसे काट दें)

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

प्रतिलिपि:

1. निदेशक, सूचना एवं जन संपर्क विभाग, हिमाचल प्रदेश शिमला/जिला जन संपर्क अधिकारी, जिला..... हिमाचल प्रदेश को क्षेत्र में, प्रचालन में, अग्रणी समाचार-पत्र (त्रों) में इस नोटिस को प्रकाशित करने हेतु ताकि लोग यथा ऊपर निर्दिष्ट अवैध भूखंड/प्लैट/अपार्टमेंट/भवन का क्रम न करें ।
2. अधिशाषी अभियन्ता, मण्डल संख्या..... हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् (सिमित)..... को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि सेवा संयोजन निर्मुक्त न किया जाए या उपरोक्त स्वामी/ अधिभोगी का सेवा संयोजन तुरंत काट दिया जाए ।
3. अधिशाषी अभियन्ता, मण्डल संख्या..... हिमाचल प्रदेश सिंचाई एवं जन स्वास्थ्य विभाग..... को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि सेवा संयोजन निर्मुक्त न किया जाए या उपरोक्त स्वामी/ अधिभोगी का सेवा संयोजन तुरंत काट दिया जाए ।
4. नोटिस बोर्ड ।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

**नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप-22  
(नियम 29 देखें)**

संख्या.....

तारीख.....

श्री/श्रीमती/मैसर्ज..... को हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 28 के अधीन एक नोटिस जारी किया गया था; और

पूर्वोक्त नोटिस के अधीन जारी निदेशों..... का अनुपालन नहीं किया गया है।

अतः, इसलिए, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977(1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 की उपधारा (2) के अधीन श्री/श्रीमती /मैसर्ज..... को नोटिस की तामील की जाती है और उसे/उनको अवैध विकास को, निम्नलिखित रीति में, रोकने/सीलबंद करने का निदेश दिया जाता है।

- (i) .....
- (ii) .....
- (iii) .....

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

श्री/श्रीमती/मैसर्ज.....  
.....

(स्वामी/अधिभोगी)

प्रतिलिपि:

-----

रजिस्ट्रीकृत डाक/स्पीड पोस्ट

**नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप-23  
(नियम 31 देखें)**

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977(1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39-क की उपधारा (1) के अधीन आदेश।

संख्या.....

तारीख.....

विषय: हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977(1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39-क की उपधारा (1) के अधीन योजना/विशेष क्षेत्र में अवस्थित खसरा संख्या.....  
वार्ड/मोहाल/ग्राम .....तहसील..... जिला .....हिमाचल प्रदेश वाली भूमि पर विकास जारी न रखने या रोकने का आदेश।

यह, तारीख..... को किए गए निरीक्षण के अनुसरण में, अधोहस्ताक्षरी के ध्यान में लाया गया है कि श्री/श्रीमती/मैसर्ज.....द्वारा, इस आदेश के उपाबंध -‘क’ में यथावर्णित, ऊपर निर्दिष्ट भूमि पर अनधिकृत विकास का कार्यान्वयन किया जा रहा है या किया जा चुका है;

और उक्त अनधिकृत विकास, जो..... योजना/विशेष क्षेत्र के अंतर्गत आता है, अंतरिम विकास योजना/ विकास योजना/सैक्टरल योजना/ हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम 2014 के उल्लंघन में या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30-क की उपधारा (1) और (2) (विहित सीमाओं से अधिक) या धारा 31 की उपधारा (1) के अधीन यथाअपेक्षित अनुज्ञा या अनुमोदनन या मंजूरी के बिना या किन्हीं शर्तों, जिनके अधीन ऐसी अनुज्ञा, अनुमोदनन या मंजूरी आदेश संख्या ----- तारीख ----- द्वारा प्रदान की गई है, के उल्लंघन में कार्यान्वित किया जा रहा है या किया गया है ।

अतः, इसलिए एतद् द्वारा, निदेश दिया जाता है कि ऊपर निर्दिष्ट भूमि पर, उक्त विकास तुरंत रोक दिया जाएगा ।

..... (हस्ताक्षर)

..... (पदनाम)

हिमाचल प्रदेश राज्य सरकार के लिए/की ओर से ।

श्री/श्रीमती/मैसर्ज.....

पता.....

.....

उपाबंध-क  
(अनधिकृत निर्माणों के ब्यौरें)

1.....

2.....

3.....

4.....

..... (हस्ताक्षर)

..... (पदनाम)

हिमाचल प्रदेश राज्य सरकार के लिए/की ओर से ।

#### प्ररूप-24

(नियम 32 देखें)

पुलिस सहायता के लिए प्ररूप

संख्या.....

तारीख.....

यह पाया गया है कि श्री/श्रीमति/मैसर्ज .....पुत्र/पत्नी श्री/श्रीमति .....निवासी.....  
..... ने खसरा संख्या.....वार्ड /मोहाल/ ग्राम.....तहसील.....जिला .....  
..... हिमाचल प्रदेश में अवस्थित भूमि पर अंतरिम विकास योजना/ विकास योजना/सैक्टरल योजना/  
हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के उल्लंघन में, या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना  
अधिनियम 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15-क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड  
(क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30-क की उपधारा (1) और (2) (विहित सीमाओं से  
अधिक) या धारा 31 की उपधारा (1) के अधीन यथाअपेक्षित अनुज्ञा या अनुमोदनन / मंजूरी के बिना या किन्हीं  
शर्तों के उल्लंघन में, जिसके अध्याधीन ऐसी अनुज्ञा, अनुमोदनन या मंजूरी आदेश संख्या  
----- तारीख ----- द्वारा प्रदान की गई है, अनाधिकृत विकास  
का कार्यान्वयन कर रहा है/ रहे है/ कार्यान्वित कर दिया है;

और अधोहस्ताक्षरी ने हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977 (1977 का अधिनियम  
संख्यांक 12) की धारा 39-क की उपधारा (1) के अधीन निहित शक्तियों के अनुसरण में इस कार्यालय के  
आदेश संख्या..... तारीख ..... द्वारा उक्त विकास को जारी न रखने/रोकने का आदेश दिया था;

और उक्त व्यक्ति द्वारा, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977 (1977 का अधिनियम  
संख्यांक 12) की धारा 39-क की उपधारा (1) के अधीन जारी आदेशों के अनुसरण में उक्त विकास को नहीं  
रोका गया है;

अतः इसलिए, अधोहस्ताक्षरी, इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी होते हुए, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39—क की उपधारा (2) में अन्तर्विष्ट उपबंधों के अनुसरण में, उक्त व्यक्ति, जिसके द्वारा विकास का प्रारंभ किया गया है और उसके/उनके समस्त सहायकों और कर्मचारों को विकास के स्थान से ..... दिन के भीतर हटाने के लिए तथा ऐसे विकास में प्रयुक्त समस्त निर्माण सामग्री, औजार, मशीनरी, पाइंट या अन्य चीजों का अभिग्रहण करने के लिए आपसे पर्याप्त पुलिस बल अभिनियोजित करने की अपेक्षा करता है।

..... (हस्ताक्षर)

..... (पदनाम)

हिमाचल प्रदेश राज्य सरकार के लिए/की ओर से।

थाना अधिकारी (एस0एच0ओ0)

.....

.....

.....

-----

रजिस्ट्रीकृत डाक/स्पीड डाक

प्ररूप-25  
(नियम 34 देखें)

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 ( 1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39—ख के अधीन अनधिकृत विकास को सीलबंद करने का नोटिस।

संख्या.....

तारीख.....

सेवा में,

श्री/श्रीमति/मैसर्स.....

.....

.....

तारीख..... को किए गए निरीक्षण के अनुसरण में, अधोहस्ताक्षरी के ध्यान में यह लाया गया है कि खसरा संख्या ..... वार्ड/मोहाल/ग्राम.....तहसील.....जिला.....हिमाचल प्रदेश में अवस्थित भूमि पर आपके द्वारा अंतरिम विकास योजना/ विकास योजना/सैक्टरल प्लान / हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के उल्लंघन में, या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 15—क की उपधारा (2) या धारा 16 के खंड (क) या धारा 28 की उपधारा (1) या धारा 29 या धारा 30 (क) की उपधारा (1) और (2) (विहित सीमा से अधिक) या धारा 31 की उपधारा (1) के उल्लंघन में या आदेश संख्या..... तारीख..... द्वारा आपको दी गई अनुज्ञा/ अनुमोदन की शर्तों के उल्लंघन में अनधिकृत विकास का कार्यान्वयन किया जा रहा है या किया गया है;

अतः अनाधिकृत विकास के स्वरूप और विस्तार से संबंधित किसी विवाद को निवारित करने हेतु तथा हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) के उपबंधों का कार्यान्वयन करने के प्रयोजन हेतु हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12)की धारा 39—ख के अधीन उक्त अनधिकृत विकास को सीलबंद करते हुए कोई आदेश जारी करना प्रस्तावित है;

अतः, इसलिए, आपसे, इस नोटिस की तामील से..... दिन की अवधि के भीतर, अधोहस्ताक्षरी का समाधान करते हुए, यह कारण बताने की अपेक्षा की जाती है कि क्यों न हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 (ख) के अधीन उक्त अनधिकृत विकास को सीलबंद करने हेतु निदेशित करवाया जाए;



यह भी नोटिस दिया जाता है कि तारीख..... को .....से..... समय के मध्य आप और /या आपका प्राधिकृत प्रतिनिधि आपके प्रतिविरोधों के समर्थन में मेरे निम्न निर्दिष्ट कार्यालय में सुनवाई हेतु पेश होंगे/होगा, ऐसा न होने पर आपके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही होगी;

सुनवाई के समय आप, उपरोक्त के अतिरिक्त, ऐसे साक्ष्य भी प्रस्तुत कर सकेंगे, जिनको आप आपने प्रतिविरोधों के समर्थन में पेश करना चाहें ।

.....(हस्ताक्षर)

.....(पदनाम)

हिमाचल प्रदेश राज्य सरकार के लिए/की ओर से ।

-----  
प्ररूप-26  
(नियम 35 (1) देखें)

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 ( 1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 की उपधारा (3) के साथ पठित धारा 39-ग के अधीन अपराधों के शमन हेतु आवेदन का प्ररूप ।

संख्या.....

तारीख.....

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश शिमला ।

विषय:- .....

संदर्भ:- आपके नोटिस संख्या..... तारीख.....

महोदय,

आपके उपरोक्त निर्दिष्ट नोटिस के संदर्भ में, मैं / हम यह निवेदन करते हैं कि मुझे/हमें मौजा..... परगना.....तहसील..... जिला.....हिमाचल प्रदेश में अवस्थित खसरा संख्या.....खाता/खतौनी संख्या..... रकबा.....वर्गमीटर वाली भूमि पर कार्यान्वित अपराध अर्थात् विचलन/अनाधिकृत निर्माण/विकास के प्रशमन के लिए हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 की उपधारा (3) के साथ पठित धारा 39-ग के अधीन अनुज्ञा प्रदान की जाए। मेरा/हमारा मूल नक्शा आदेश संख्या..... तारीख.....(यदि कोई नक्शा अनुमोदित नहीं किया गया, तो काट दें) द्वारा अनुमोदित किया गया था ।

अपराध अर्थात् विचलन/अनाधिकृत निर्माण/विकास के प्रशमन हेतु निम्नलिखित कारण हैं:-

1.....

2.....

3.....

4.....

अपराध अर्थात् विचलन/अनाधिकृत निर्माण/विकास के ब्यौरे निम्नलिखित हैं:-

- (क) ऐसे भवन की दशा में जहाँ प्लान अनुमोदित या और जहाँ अनुमोदित प्लान से विचलन कार्यान्वित किया गया है। कार्यान्वित किए गए विचलन / विकास के ब्यौरे निम्नलिखित हैं:-

सैट बैक में विचलन (मंजिल बार)

(i) धरातल मंजिल	.....	वर्गमीटर
(ii) पहली मंजिल	.....	वर्गमीटर
(iii) दूसरी मंजिल	.....	वर्गमीटर
(iv) तीसरी मंजिल	.....	वर्गमीटर
(v) चौथी मंजिल	.....	वर्गमीटर
(vi) पांचवीं मंजिल	.....	वर्गमीटर
(vii) -----	.....	वर्गमीटर

- (ख) ऐसे भवन की दशा में जहाँ प्लान अनुमोदित नहीं था और निर्माण हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्याक 12) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 और अन्तरिम विकास योजना या विकास योजना के विनियमनों के अनुसार कार्यान्वित किया गया है। कार्यान्वित किए गए विकास के ब्यौरे निम्नलिखित हैं:-

(I) क्षेत्रफल की सूची :

(i) निर्मित क्षेत्र	=	.....	वर्गमीटर
(ii) खुला क्षेत्र	=	.....	वर्गमीटर
(iii) कुल भूखंड क्षेत्र	=	.....	वर्गमीटर

(II) खुले स्थानों की सूची

(i) सामने वाले सैट बैक	.....	मीटर
(ii) बाईं ओर के सैट बैक	.....	मीटर
(iii) दाईं ओर के सैट बैक	.....	मीटर
(iv) पीछे की ओर के सैट बैक	.....	मीटर

- (ग) ऐसे भवनों की दशा में जहाँ प्लान अनुमोदित नहीं था और विचलन भी कार्यान्वित कर दिया गया है। कार्यान्वित किए गए विचलन / विकास के ब्यौरे निम्नलिखित हैं:-

(I) क्षेत्रफल की सूची :

(i) निर्मित क्षेत्र	=	.....	वर्गमीटर
(ii) खुला क्षेत्र	=	.....	वर्गमीटर
(iii) कुल भूखंड क्षेत्र	=	.....	वर्गमीटर

(II) खुले स्थानों की सूची:

(i) सामने वाले सैट बैक	.....	मीटर
(ii) बाईं ओर के सैट बैक	.....	मीटर
(iii) दाईं ओर के सैट बैक	.....	मीटर
(iv) पीछे की ओर के सैट बैक	.....	मीटर

(III) खुले बैक में विचलन (मंजिल बार)

(i) धरातल मंजिल	.....	वर्गमीटर
(ii) प्रथम मंजिल	.....	वर्गमीटर
(iii) द्वितीय मंजिल	.....	वर्गमीटर
(iv) तृतीय मंजिल	.....	वर्गमीटर
(v) चतुर्थ मंजिल	.....	वर्गमीटर
(vi) पंचम मंजिल	.....	वर्गमीटर
(vii) -----	.....	वर्गमीटर

(IV) भवन की मंजिलों की संख्या

(क) धरातल मंजिल	=	.....	संख्या
(ख) पहली मंजिल	=	.....	वर्गमीटर
(ग) दूसरी मंजिल	=	.....	वर्गमीटर

(घ)	तीसरी मंजिल	=	वर्गमीटर
(ङ)	चौथी मंजिल	=	वर्गमीटर
(च)	पांचवीं मंजिल	=	वर्गमीटर
(छ)	.....		वर्गमीटर

- (V) क्या भवन का निर्माण छोटे भूखंड पर किया गया है  
यदि हां, तो भूखण्ड का आकार ..... वर्गमीटर
- (VI) क्या भूमि का भू-उपयोग परिवर्तित किया (हां/नहीं) गया है यदि हां, तो..... उपयोग से .....उपयोग में परिवर्तित किया गया।
- (VII) भूखण्ड का अतिरिक्त व्याप्ति क्षेत्र .....
- (घ) निम्नलिखित दस्तावेज इसके साथ सलग्न किए जाते हैं:-
- (i) 1:1000 के पैमाने में अवस्थिति नक्शे के दो सैट ।
  - (ii) भवन को तृतीया के आयामों के भीतर स्पष्टतः दर्शाते हुए और समस्त निकासी लाइनों, मलवहन संयोजन या सेप्टिक टैंक, सोकपिट, वर्षा जल संग्रहण टैंक की अवस्थिति तथा सौर निष्क्रिय व्यवस्था और गृह निकासी भी दर्शाते हुए 1:200 पैमाने में स्थल नक्शे के दो सैट।
  - (iii) विद्यमान भवन के विस्तृत वास्तुशिल्पीय रेखाचित्र के तीन सैट, जो 1:100 के पैमाने में भवन के दो अनुप्रस्थ काटों (क्रॉस-सैक्शन) और दो ऐलिवेशन के साथ प्रत्येक मंजिल को दर्शाते हों। ये रेखाचित्र कमरों के समस्त आयामों, द्वारों, दीवार, फर्श और पटिया इत्यादि की मोटाई दर्शाते हुए काम के नक्शे के रूप में हैं।
  - (iv) भवन के समस्त ओर से लिए गए फोटो के दो सैट, जो स्पष्टतः मंजिलों की संख्या दर्शाते हों।
  - (v) जमाबन्दी या विक्रय विलेख की एक प्रति।
  - (vi) भूखंड के आयामों और भूखंड तक पहुंच मार्ग की चौड़ाई दर्शाते हुए तृतीया की एक प्रति।
  - (vii) भवन का निर्माण अपनी भूमि पर किया गया है और किसी सरकारी या अन्य की भूमि पर कोई अतिक्रमण नहीं किया है, इस प्रभाव के शपथ पत्र की एक प्रति।
  - (viii) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 31-क के अनुसार संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र की एक प्रति।
  - (ix) सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की एक प्रति। (यदि भवन या उसका कोई भाग हिमाचल प्रदेश सड़क पार्श्व भूमि नियंत्रण अधिनियम, 1968 के उपबंधों के अनुसार राष्ट्रीय उच्च मार्ग/राज्य उच्च मार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ लगता है या उनके नियंत्रित क्षेत्र के भीतर आता है)।
  - (x) जल प्रदाय, विद्युत और मलवहन संयोजन प्रदान करने वाले सक्षम प्राधिकारियों से आवेदक को इन सेवाओं को प्रदान करने हेतु सेवाओं और स्थान की उपलब्धता की बाबत अनापत्ति प्रमाण-पत्र की एक प्रति।
  - (xi) साथ लगते विनियमित भवन (नों) या भूखंड (डों) के स्वामियों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की एक प्रति।

प्रमाणित किया जाता है कि नक्शे..... (रजिस्ट्रीकृत वास्तुकार/योजनाकार/अभियंता/प्रारूपकार का नाम और पता), रजिस्ट्रीकरण संख्या....., तारीख..... द्वारा तैयार, अभिलिखित और हस्ताक्षरित किया गया है तथा संरचनात्मक मजबूती प्रमाणपत्र..... (रजिस्ट्रीकृत वास्तुकार/योजनाकार/अभियंता/प्रारूपकार का नाम और पता), रजिस्ट्रीकरण संख्या....., तारीख..... द्वारा जारी किया गया है ।

- (ड) मैंने/हमने हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 35 के उपनियम (3) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट पैमाने के अनुसार खजाना चालान संख्या..... तारीख..... (मूल प्रति सलंगन है) ई-संदाय द्वारा 1000/- रूपए (एक हजार रूपए केवल) की रकम आवेदन फीस के रूप में तथा.....रूपए (शब्दों में रूपए केवल) प्रशमन फीस के मद्धे निक्षिप्त कर दी है ।

भवदीय,

पता.....

.....

.....

सलंगनक : उपरोक्त

नगर और ग्राम योजना विभाग

हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-27

(नियम 35 (1) देखें)

अपराधों के शमन के लिए अनुज्ञा का प्ररूप

संख्या:.....

तारीख:.....

सेवा में,

श्रीमान्/श्रीमती/कु०.....

.....

विषय: अपराधों के शमन के लिए अनुज्ञा ।

संदर्भ: आपका आवेदन संख्या.....तारीख.....

उपरोक्त विषय के संदर्भ में आपके आवेदन के उत्तर में है । आप द्वारा खसरा नम्बर.....मौजा..... तहसील .....जिला..... हिमाचल प्रदेश में भूमि पर किए गए अपराधों के प्रशमन के लिए, आप द्वारा खजाना चालान संख्या..... तारीख.....ई-संदाय द्वारा प्रशमन फीस के रूप में जमा की गई रकम..... रूपए (.....रूपए केवल) को प्राप्त कर लेने के पश्चात्, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 39 की उपधारा (5) के अधीन एतद् द्वारा अनुज्ञा प्रदान की जाती है ।

सम्यक् रूप से प्रशमित नक्शे की प्रति इस के साथ सलंगन है ।

कृपया इस आदेश की प्राप्ति की पावती भेजें ।

सलंगनक: उपरोक्त

निदेशक,

नगर एवं ग्राम योजना विभाग,

हिमाचल प्रदेश, शिमला

## नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण

हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-28

(नियम 36 (1) देखें)

## नगर विकास स्कीम को तैयार करने हेतु आशय की घोषणा का नोटिस

संख्या:.....

तारीख:.....

एतद् द्वारा घोषणा की जाती है और हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 52 की उपधारा (2) के अधीन यथा अपेक्षित जनसाधारण की सूचना के लिए प्रकाशित किया जाता है कि नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण..... योजना/विशेष क्षेत्र के लिए नगर विकास स्कीम तैयार करने का आशय रखता है।

स्थान:

तारीख:-

अध्यक्ष

नगर एवं ग्राम योजना प्राधिकरण,  
हिमाचल प्रदेश ।

प्रतिलिपि सूचनार्थ:-

1. निदेशक, सूचना एवं जन संपर्क विभाग, हिमाचल प्रदेश शिमला को इस नोटिस को योजना/विशेष क्षेत्र में वितरण के लिए एक या अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हेतु ।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला-5 को इस सूचना को राजपत्र हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन हेतु ।
3. निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला-9 ।
4. नोटिस बोर्ड ।

अध्यक्ष

नगर एवं ग्राम योजना प्राधिकरण,  
हिमाचल प्रदेश ।

## नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण

हिमाचल प्रदेश

प्ररूप-29

(नियम 36 (2) देखें)

## प्रारूप नगर विकास स्कीम के प्रकाशन का नोटिस

संख्या:.....

तारीख:.....

एतद् द्वारा नोटिस दिया जाता है कि हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 52 की उपधारा (3) के अधीन ..... (योजना/विशेष क्षेत्र) के लिए एक प्रारूप नगर विकास स्कीम तैयार की गई है और उसकी प्रति निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण हेतु उपलब्ध है:-

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

प्रारूप स्कीम की बाबत संभाव्यतः प्रभावित होने वाले व्यक्ति (यों) से इस नोटिस के राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख से तीस दिन के भीतर लिखित में प्राप्त आक्षेप (पों) या सुझाव (वों) पर, नगर और ग्राम विकास प्राधिकरण द्वारा, उसे/उन्हें व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् यदि वह/वे ऐसा चाहें, विचार किया जाएगा।

स्थान:

तारीख:—

अध्यक्ष,  
नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण,  
हिमाचल प्रदेश।

प्रतिलिपि सूचनार्थ:—

1. निदेशक, सूचना एवं न संपर्क विभाग, हिमाचल प्रदेश शिमला को इस नोटिस को योजना/विशेष क्षेत्र में वितरण के लिए एक या अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हेतु।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला-5 को सरकार राजपत्र में प्रकाशन हेतु।
3. निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला-9।
4. नोटिस बोर्ड।

अध्यक्ष,  
नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण,  
हिमाचल प्रदेश।

नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण

हिमाचल प्रदेश

प्रारूप-30

(नियम 36 (2) देखें)

अन्तिम नगर विकास स्कीम के प्रकाशन का नोटिस

संख्या:.....

तारीख:.....

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 52 की उपधारा (3) के अधीन ..... (योजना/विशेष क्षेत्र) के लिए एक प्रारूप नगर विकास स्कीम की बाबत नोटिस संख्या..... तारीख ..... द्वारा आक्षेप और सुझाव आमन्त्रित किए गए थे, और कोई भी आक्षेप और सुझाव प्राप्त नहीं हुए हैं।

या

आक्षेप और सुझाव प्राप्त हुए थे, जिन पर विचार किया गया और अस्वीकार कर दिया गया

या

आक्षेप और सुझाव प्राप्त हुए थे और उक्त प्रारूप स्कीम में संशोधन कर दिए हैं और ..... (योजना/विशेष क्षेत्र) के लिए नगर को विकास स्कीम हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 52 की उपधारा (4) के अधीन, पूर्वोक्त अधिनियम की धारा 52 की उपधारा (5) के अधीन गठित, अनुमोदित कर दिया गया है;

अतः ..... (योजना/विशेष क्षेत्र) के लिए नगर विकास स्कीम को जन साधारण की सूचना के लिए एतद् द्वारा प्रकाशित किया जाता है और उक्त स्कीम की प्रतियाँ निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण के लिए उपलब्ध हैं:—

- 1 .....
- 2 .....
- 3 .....
- 4 .....

स्थान:

तारीख:—

अध्यक्ष,  
नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण,  
हिमाचल प्रदेश।

प्रतिलिपि सूचनार्थ:-

1. निदेशक, सूचना एवं न संपर्क विभाग, हिमाचल प्रदेश शिमला को इस नोटिस को योजना/विशेष क्षेत्र में वितरण के लिए एक या अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हेतु ।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला-5 को सरकार राजपत्र में प्रकाशन हेतु ।
3. निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला-9 ।
4. नोटिस बोर्ड ।

अध्यक्ष  
नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश ।

-----  
**नगर और ग्राम विकास प्राधिकरण**  
**हिमाचल प्रदेश**  
**प्ररूप-31**  
**(नियम 38 (1) देखें)**

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 62 की उपधारा (1) के अधीन विकास प्रभारों को उद्गृहीत करने के आशय का नोटिस

संख्या.....

तारीख.....

एतद् द्वारा अधिसूचित किया जाता है और जन साधारण की सूचना के लिए घोषणा की जाती है कि..... (योजना/विशेष क्षेत्र) के लिए शहरी विकास स्कीम पूर्ण की जा चुकी है । नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण.....(योजना/विशेष क्षेत्र) में उक्त स्कीम से प्रभावित होने वाले साथ लगते क्षेत्र में, नीचे दी गई अनुसूची के अनुसार, विकास प्रभार उद्गृहीत करने के लिए आशयित है ।

उपरोक्त क्षेत्र के भीतर आने वाली भूमि के स्वामी, उपर्युक्त विकास प्रभार का संदाय करने के लिए दायी हैं ।

इस बाबत अधोहस्ताक्षरी द्वारा .....तारीख तक (इस नोटिस के राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशन की तारीख से तीस दिन से अपश्चात्) आक्षेप, यदि कोई हो, आमंत्रित किए जाते हैं ।

क्रम संख्या	स्वामी का नाम	मूल प्लॉट (भूखण्ड)		स्कीम के कार्यान्वयन के कारण प्रभावित होने वाली मूल्य वृद्धि	मूल्य में (स्तंभ 4 एवं 5) वृद्धि भिन्नता	प्लॉट स्वामी द्वारा विकास प्रभार के रूप में संदेय रकम	टिप्पणी
		क्षेत्र	कीमत				
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.

स्थान:

अध्यक्ष,

तारीख:-

नगर एवं ग्राम योजना प्राधिकरण,  
हिमाचल प्रदेश ।

प्रतिलिपि सूचनार्थ:-

1. निदेशक, सूचना एवं न संपर्क विभाग, हिमाचल प्रदेश शिमला को इस नोटिस को योजना/विशेष क्षेत्र में वितरण के लिए एक या अधिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हेतु ।
2. नियन्त्रक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला-5 को सरकार राजपत्र में प्रकाशन हेतु ।
3. निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला-9 ।
4. नोटिस बोर्ड ।

अध्यक्ष,  
नगर एवं ग्राम योजना प्राधिकरण,  
हिमाचल प्रदेश ।

**नगर और ग्राम विकास प्राधिकरण**  
**हिमाचल प्रदेश**  
**प्ररूप-32**  
**(नियम 38 (2) देखें)**

विकास प्रभारों के निर्धारण के लिए नोटिस

संख्या:.....

तारीख .....

सेवा में,

श्री/श्रीमती/कुमारी  
 सुपुत्र/सुपुत्री/श्री.....  
 .....

खसरा नम्बर.....मौजा नम्बर.....गांव/शहर.....तहसील.....जिला.....  
 हिमाचल प्रदेश से सम्बन्धित आपकी भू-सम्पत्ति.....(योजना/विशेष क्षेत्र) के लिए इस प्राधिकरण की  
 नगर विकास स्कीम से प्रभावित हो रही है।

आपको हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12)  
 की धारा 62 की उपधारा (4) के अधीन एतद् द्वारा नोटिस दिया जाता है कि आपसे .....रुपए (रुपए .  
 .... केवल) की विकास प्रभार फीस देय होनी निर्धारित की गई है।

अतः आपको एतद् द्वारा इस नोटिस की प्राप्ति की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर, उपर्युक्त  
 वर्णित विकास प्रभार को नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण के पास जमा करवाने को कहा जाता है।

अध्यक्ष  
 नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण,  
 हिमाचल प्रदेश।

-----  
**प्ररूप-33**  
**(नियम 39 देखें)**

नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण द्वारा जारी..... प्रतिशत डिबेंचर (डिबेंचरों) के लिए आवेदन

(ब्रोकर (दलाल) की मुहर यहां लगाएं)

सेवा में,

अध्यक्ष,  
 नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण  
 हिमाचल प्रदेश।

श्री मान जी,

मैं/हम.....एतद् द्वारा उपरोक्त निर्गम के.....रुपए केवल (रुपए.....केवल) के  
 अंकित मूल्य के डिबेंचरों के लिए और नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण के .....रुपए (रुपए.....  
 केवल) के अनिहित मूल्य के .....प्रतिशत डिबेंचरों के क्रय के लिए रुपये.....नकद/चैक/ड्राफ्ट की  
 निविदा .....केवल (रुपये.....केवल) आवेदन करते हैं। मुझे/हमें कृपया निम्नलिखित अभिदान में  
 डिबेंचर जारी किए जाए:-

- रुपए.....केवल (रुपए.....केवल के डिबेंचर)
- रुपए.....केवल (रुपए.....केवल के डिबेंचर)



- रूपए.....केवल (रूपए.....केवल के डिबेंचर)  
 ➤ रूपए.....केवल (रूपए.....केवल के डिबेंचर)

भवदीय,

तारीख.....

आवेदक (कों) के नाम  
पता (बड़े अक्षरों में)

अंको और शब्दों में दिए जाएं।

**टिप्पण.—**1, डिबेंचरो को 500 रूपए, 1000 रूपए, 5000 रूपए, 10,000 रूपए, 25,000 रूपए, 50,000 रूपए, 1,00,000 रूपए, और 5,00,000 रूपए के अभिदानों में जारी किया जाएगा।

(2) यदि आवेदक (कों) के हस्ताक्षर अंगूठे के निशान में है, तो इसे दो व्यक्तियों द्वारा साक्षीकृत किया जाना चाहिए। साक्षियों के पूर्ण नाम, व्यवसाय और पता (पते) हस्ताक्षरों के साथ संलग्न किया जाना चाहिए।

(3) यदि आवेदन न्यास के अतिरिक्त किसी रजिस्ट्रीकृत निकाय के नाम से किया गया है, तो पृष्ठांकित दस्तावेजों को यदि वे लोक ऋण कार्यालय में पहले से रजिस्ट्रीकृत नहीं हैं, निवेश आवेदन के साथ संलग्न किया जाना चाहिए :-

- (i) रजिस्ट्रीकरण निगमन का प्रमाण पत्र।
- (ii) ज्ञापन और संगम अनुच्छेद या किसी निकाय/ कम्पनी के नियमों, विनियमों और उप-विधियों की प्रमाणित प्रति ;
- (iii) किसी निकाय/कम्पनी के पक्ष में (निमित्त) राजकीय प्रतिभूतियों के निपटारे के लिए प्राधिकृत व्यक्ति (व्यक्तियों) के पक्ष में संकल्प की प्रमाणित प्रति।

### आवेदन प्राप्ति

श्री/श्रीमति/मैसर्स.....से उपरोक्त वर्णित डिबेंचरो के लिए आवेदन राशि के रूप में वसूली के अध्यक्षीन.....रूपए केवल (केवल.....रूपए) नकद/चैक/ड्राफ्ट द्वारा नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण के .....प्रतिशत डिबेंचर प्राप्त किए।

(धन प्राप्त करने वाले अधिकारी के  
हस्ताक्षर और पदनाम)  
नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण  
हिमाचल प्रदेश।

इस रसीद (प्राप्ति) को सावधानीपूर्वक सुरक्षित रखा जाए क्योंकि इसे डिबेंचरों की अदायगी के समय सम्यक् रूप से निर्वहित प्राधिकारी को सौंपा जाना है।

## प्रारूप-34

(नियम 41 (1) देखें)

## संप्रवर्तक द्वारा रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के लिए आवेदन

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

श्री मान जी,

सम्यक् रूप से  
सत्यापित  
नवीनतम स्टाम्प  
साईज फोटो  
यहां चिपकाएं

मैं/हम, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 78 क के अधीन संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं। मेरी/हमारी विशिष्टियां नीचे दी गई है :-

1. नाम.....
2. पिता का नाम.....
3. पत्र व्यवहार के लिए पता.....
4. स्थायी पता.....
5. आवेदक की हैसियत ; क्या वैयक्तिक, फर्म या कम्पनी या सहकारी सोसाइटी या संयुक्त परिवार है.....
6. क्या आवेदक आयकर दाता/निर्धारित है, यदि है, तो स्थाई लेखा संख्या (पी. ए. एन. संख्या) ..... दें ।
7. क्या आवेदक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन संप्रवर्तक के रूप में कभी रजिस्ट्रीकृत किया गया था, यदि ऐसा है तो, उसका व्यौरा दें.....
8. क्या आवेदक कभी संप्रवर्तक के रूप में कारबार संचालित कर रहा था, यदि हां, तो उसका व्यौरा दें.....
9. क्या आवेदक संप्रवर्तक के रूप में अपेक्षित अहर्ताएं और अनुभव रखता है, यदि रखता है, तो अपेक्षित प्रमाण पत्रों.....की अनुप्रमाणित प्रतियां संलग्न करें
10. क्या आवेदक अधिनियम या किसी अन्य विधि जिसमें नैतिक अधमता से अन्तर्ग्रासित है, के अधीन सिद्धदोष हुआ है, यदि हां, तो क्या उसके सिद्धदोष ठहराए जाने से पांच वर्ष की अवधि बीत चुकी है.....
11. क्या आवेदक का कोई सम्बन्धी, हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना विभाग में नियोजित है, यदि है, तो वर्तमान तैनाती सहित सेवा की विशिष्टियां उपदर्शित की जाएं.....
12. कोई अन्य जानकारी, जिसे आवेदक देने की वांछा रखता है :-

- (i) .....
- (ii) .....
- (iii) .....
- (iv) .....

मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:-

1. विहित फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट, संख्या.....तारीख..... बैंक से केवल ..... रुपये ( केवल .....रुपये) के लिए देय/आवृत
2. आयकर अनापत्ति प्रमाण-पत्र ।
3. सम्बद्ध क्षेत्र के, यथास्थिति, लेखापाल (चार्टर्ड अकाउंटेंट) या मूल्यनिर्धारक या सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी या द्वितीय श्रेणी द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित परिसम्पत्तियों और दायित्व के व्यौरे को स्पष्टतः दर्शाते कार्यकलापों का कथन जैसा नीचे विनिर्दिष्ट है:-

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/कु०..... के लेखे मेरे/हमारे द्वारा संपरीक्षित किए गए हैं और उन्हें अधिनियम एवं नियमों के अनुसार सही पाया गया है ।

चार्टर्ड अकाउण्टेण्ट/मूल्यनिर्धारक  
सहायक कलेक्टर/प्रथम/द्वितीय श्रेणी

4. अन्य दस्तावेजों की सूची:-

- (i).....
- (ii) .....
- (iii) .....
- (iv) .....

5. आवेदक (शीर्ष पर) प्रयोजन के लिए उपलब्ध स्थान पर किसी राजपत्रित अधिकारी या प्रथम क्षेत्री मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक् रूप से सत्यापित नवीनतम स्टाम्प आकार की फोटो लगाएं और कार्यालय प्रयोग के लिए इस प्ररूप के साथ उसकी दो अनुप्रमाणित प्रतियां भी सलग्न करें ।

मैं/हम प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दी गई विशिष्टियां मेरी/हमारी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सही और सत्य है ।

भवदीय,

(आवेदक)

स्थान:

तारीख:

-----

**प्ररूप-35**

**(नियम 41 (1) देखें)**

संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

श्री मान जी,

<p>सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित नवीनतम स्टाम्प आकार फोटो यहां चिपकाएं</p>
--

मैं/हम, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 78 (क) की उपधारा (1) के अधीन संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं। मेरी/हमारी विशिष्टियां नीचे दी गई हैं:-

1. नाम
2. पिता का नाम
3. पत्राचार के लिए पता
4. स्थायी पता
5. आवेदक की हैसियत, क्या वैयक्तिक, फर्म या कोई कम्पनी या सहकारी सोसाइटी या संयुक्त परिवार है,.....
6. क्या आवेदक आयकर दाता / निर्धारिती है, यदि है, तो स्थाई लेखा (पी0ए0एन0) संख्या ..... दें ।

7. क्या आवेदक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन सम्पदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकृत किया गया है, यदि है, तो उसका ब्यौरा दें।
8. (i) क्या आवेदक सम्पदा अभिकर्ता के रूप में अपेक्षित अर्हताएं और अनुभव रखता है, यदि रखता है, तो अपेक्षित प्रमाण-पत्र की अनुप्रमाणित प्रतियां संलग्न करें.....  
(ii) क्या आवेदक, सरकार या किसी राज्य उपक्रम या स्थानीय प्राधिकरण का कर्मचारी हैं या राज्य सरकार या किसी राज्य उपक्रम या किसी स्थानीय प्राधिकरण का पदच्युत कर्मचारी है।
9. क्या आवेदक हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्याक 12) या किसी अन्य विधि के अधीन किसी अपराध से सिद्धदोष हुआ है, यदि हुआ है, तो उसके सिद्धदोष ठहराए जाने से पांच वर्ष की अवधि बीत चुकी है।
10. क्या आवेदक का कोई सम्बन्धी हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना विभाग में नियोजित है, यदि है, तो वर्तमान तैनाती सहित सेवा की विशिष्टियां उपदर्शित की जाएं;

11. अन्य कोई जानकारी जिसे आवेदक देने की वांछा रखता हो:-

(i).....

(ii).....

(iii).....

(iv).....

मैं/हम, निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करता हूँ/करते हैं:-

अर्थात:-

1. विहित फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट, संख्या.....तारीख ....., बैंक से केवल..... रुपये (केवल ..... रुपये) के लिए आहत;
2. आयकर अनापत्ति प्रमाण- पत्र ।
3. सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथाविनिर्दिष्ट आरूप में प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट द्वारा, सम्यक् रूप से उस प्रभाव तक का, स्यपित शपथ पत्र अनुप्रमाणित कि सम्पदा अभिकर्ता, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) के अधीन गठित हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना विभाग के किसी कर्मचारी से सम्बन्धित नहीं है ।
4. आवेदक, इस प्रयोजन के लिए उपलब्ध स्थान पर (शीर्ष पर) किसी राजपत्रित अधिकारी या प्रथम क्षेत्री मजिस्ट्रेट द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित नवीनतम स्टाम्प आकार का फोटोग्राफ चिपकाएगा और कार्यालय प्रयोग के लिए इस प्ररूप के साथ उसकी दो अनुप्रमाणित प्रतियां भी लगाएगा ।

मैं/हम एतद् प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दी गई विशिष्टियां मेरी/हमारी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सही और सत्य है ।

भवदीय,

(आवेदक)

स्थान:

तारीख:

## प्ररूप-36

## (नियम-41 (2) देखें)

## संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रमाण पत्र

संख्या.....तारीख.....

सेवा में,

श्री/श्रीमती/सुश्री.....

संदर्भ: रजिस्ट्रीकरण संख्या:.....तारीख.....

सम्यक् रूप से  
सत्यापित नवीनतम  
स्टाम्प आकार का  
फोटो यहां चिपकाएं

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) और तदधीन बनाए गए नियमों एवं विनियमों के अधीन कालोनी के विकास या अपार्टमेंटों के सन्निर्माण हेतु संप्रवर्तक के रूप में कारबार का संचालन करने के लिए श्री .....(नाम) पुत्र श्री.....निवासी गांव/शहर.....तहसील.....जिला.....राज्य.....को एतद् द्वारा निम्नलिखित शर्तों के अधीन रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण पत्र प्रदान किया जाता है :-

1. यह प्रमाण पत्र इसके जारी किए जाने की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के लिए विधि मान्य रहेगा।
2. विनिर्दिष्ट फीस सहित नया आवेदन प्रस्तुत करने पर, इसका नवीकरण केवल दो वर्ष के लिए किया जा सकेगा परन्तु आवेदन पूर्ववर्ती रजिस्ट्रीकरण के अवसान की तारीख से तीन मास पूर्व प्रस्तुत किया जाना चाहिए।
3. यह प्रमाण पत्र केवल हिमाचल प्रदेश राज्य में ही प्रचालन में रहेगा।
4. यह हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) और तदधीन बनाए गए नियमों एवं विनियमनों के अधीन यथा विनिर्दिष्ट संप्रवर्तक के रूप में कारबार संचालित करने के प्रयोजन से अन्यथा किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा।
5. निदेशक को, रजिस्ट्रीकरण की अवधि के दौरान किसी भी समय, इस प्रमाण पत्र को प्रत्याहृत करने और रद्द करने का अधिकार है, यदि यह पाया जाता है कि,
  - i) संप्रवर्तक ने रजिस्ट्रीकरण के लिए, अपने आवेदन में कोई गलत सूचना दी है; या
  - ii) संप्रवर्तक को दिवालिया या अनुन्मोचित दिवालिया न्याय निर्णीत किया गया है; या
  - iii) संप्रवर्तक हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) या किसी अन्य विधि जिसमें नैतिक अधमता अन्तर्गस्त है, के अधीन सिद्धदोष ठहराया गया है; और
  - iv) संप्रवर्तक ने अनुज्ञप्ति के प्रमाण पत्र की किन्ही निबंधनों और शर्तों या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 या तदधीन बनाए गए विनियमनों के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन किया है।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

## प्ररूप-37

## (नियम-41 (2) देखें)

## सम्पदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रमाण पत्र

संख्या.....तारीख.....

सेवा में,

श्री/श्रीमती/सुश्री.....

.....

संदर्भ: रजिस्ट्रीकरण संख्या.....तारीख.....

सम्यक् रूप से  
सत्यापित स्टाम्प  
आकार का  
नवीनतम फोटो  
यहां चिपकाएं

रजिस्ट्रीकरण का यह प्रमाण पत्र हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) एवं तदधीन बनाए गए हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 विनियमों के अधीन सम्पदा अभिकर्ता के रूप में कारबार का संचालन करने के लिए श्री.....(नाम) पुत्र श्री..... निवासी गांव/ शहर.....तहसील.....जिला.....राज्य.....को निम्नलिखित शर्तों के अधीन एतद् द्वारा यह रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण पत्र प्रदान किया जाता है :-

1. यह प्रमाण पत्र इसके जारी किए जाने की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य रहेगा।
2. नया आवेदन विहित फीस सहित प्रस्तुत करने पर इसका नवीकरण केवल दो वर्ष के लिए किया जा सकेगा परन्तु आवेदन पूर्ववर्ती रजिस्ट्रीकरण के अवसान की तारीख से तीन मास पूर्व प्रस्तुत किया जाना चाहिए।
3. यह प्रमाण पत्र केवल हिमाचल प्रदेश राज्य में प्रवृत्त होगा।
4. यह हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) और तदधीन बनाए गए हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 एवं तदधीन बनाए गए विनियमों के अधीन यथा विनिर्दिष्ट सम्पदा अभिकर्ता के रूप में कारबार संचालित करने के प्रयोजन से अन्यथा किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा।
5. निदेशक को, रजिस्ट्रीकरण की अवधि के दौरान किसी भी समय इस प्रमाण पत्र को प्रत्याहृत करने या रद्द करने का अधिकार है, यदि यह पाया जाता है कि :-
  - (i) सम्पदा अभिकर्ता ने, रजिस्ट्रीकरण के लिए अपने आवेदन में कोई गलत सूचना दी है; या
  - (ii) सम्पदा अभिकर्ता को दिवालिया या अनुन्मोचित दिवालिया के रूप में न्यायनिर्णीत किया गया है; और
  - (iii) सम्पदा अभिकर्ता को हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) या किसी अन्य विधि, जिसमें नैतिक अधमता अन्तर्गस्त है, के अधीन सिद्धदोष किया गया है।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश।

**प्ररूप-38**  
**(नियम 43 देखें)**

संप्रवर्तक द्वारा रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र के नवीकरण के लिए आवेदन

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

श्रीमान जी,

मैं /हम, रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र संख्या..... तारीख..... जोकि.....को समाप्त हो रहा है,के नवीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं।

मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेजों को संलग्न करते हैं, अर्थात्:-

1. नवीकरण फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट संख्या..... तारीख.....बैंक से.....रुपए (रुपए.....) के लिए आहत।
2. आयकर अनापत्ति प्रमाण-पत्र, यदि कोई हो।
3. ....रुपये केवल (रुपये.....केवल) की राशि के लिए बैंक गारंटी या प्रतिभूति (परन्तु पूर्ववर्ती बैंक गारण्टी और प्रतिभूति समाप्त नहीं हुई है)

भवदीय,

तारीख .....

(आवेदक) स्थान.....

संप्रवर्तक।

-----  
**प्ररूप-39**  
**(नियम 43 देखें)**

सम्पदा अभिकर्ता द्वारा रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र के नवीकरण के लिए आवेदन ।

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

श्रीमान जी,

मैं /हम, रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र संख्या..... तारीख..... जोकि.....को समाप्त हो रहा है,के नवीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/ करते हैं।

मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेजों को संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:-

1. नवीकरण फीस के रूप में मांगदेय ड्राफ्ट संख्या..... तारीख.....बैंक से..... रूपए (रूपए.....) के लिए आहत।
2. आयकर अनापत्ति प्रमाण-पत्र, यदि कोई हो।
3. केवल.....रूपये (केवल.....रूपये) की राशि के लिए बैंक गारंटी प्रतिभूति, परन्तु पूर्ववर्ती बैंक गारंटी और प्रतिभूति समाप्त नहीं हुई हो।

भवदीय,

तारीख .....

स्थान.....

सम्पदा अभिकर्ता।

-----  
**प्ररूप-40**  
**(नियम 44 (1) देखें)**

सम्प्रवर्तक द्वारा बनाया रखे जाने वाला रजिस्टर

क्रम संख्या	प्लॉट/अपार्टमेंट की संख्या	प्लॉट/अपार्टमेंट का वर्ग क्या प्लॉट/अपार्टमेंट आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक है	प्लॉट/आपार्टमेंट का क्षेत्र	ई डब्ल्यू एस/एलआईजी/मूल हिमाचलियों के लिए चिन्हित प्लॉटों/अपार्टमेंटों सहित प्लॉट/अपार्टमेंट जिसे विक्रय किया गया है या विक्रय करने का करार किया गया है (पूर्ण विशिष्टियां दी जाएं)	प्लॉट/अपार्टमेंट के विक्रय के करार की तारीख	प्लॉट/अपार्टमेंट के लिए नियत कीमत रु0...पै..
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.

अग्रिम धन के रूप में प्राप्त की गई रकम	आबंटन धन के रूप में प्राप्त की गई रकम	स्तम्भ 8 और 9 का योग (कुल)	किस्तों में प्राप्त की गई रकम (यदि कोई हो)	कीमत के पूर्ण संदाय के रूप में प्राप्त की गई कुल रकम	अतिशेष रकम	टिप्पणियां
		रूपये   पैसे	रूपये   पैसे	रूपये   पैसे	रूपये   पैसे	
8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.

(संप्रवर्तक)



## प्ररूप-41

(नियम 44 (2) देखें)

सम्पदा अभिकर्ता द्वारा बनाए रखे जाने वाला रजिस्टर

क्रम संख्या	प्लॉट/अपार्टमेंट का वर्ग क्या आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक है।	अवस्थिति, आदि सहित/प्लॉट/अपार्टमेंट के ब्यौरे	प्लॉट/आपार्टमेंट का क्षेत्र	विक्रेता का नाम और पता
1.	2.	3.	4.	5.

क्रेता का नाम व पता	विक्रय की तारीख	विक्रय की रकम रुपये	यदि विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है तो विक्रय विलेख के निष्पादन की तारीख और स्थान
6.	7.	8.	9.

सम्पदा अभिकर्ता।

नगर एवं ग्राम योजना विभाग

हिमाचल प्रदेश

## प्ररूप-42

(नियम 44 (3) देखें)

निदेशक द्वारा हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 78 (त) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति का अभिलेख रखने हेतु रजिस्टर

क्रम संख्या	अनुज्ञप्तिधारी का नाम	अनुज्ञप्तिधारी का पता	कालोनी का विवरण जिसके लिए अनुज्ञप्ति जारी की गई है	संदत्त फीस रुपये	अनुज्ञप्ति संख्या
1.	2.	3.	4.	5.	6.

बैंक गारंटी या प्रतिभूति का ब्योरा	अनुज्ञप्ति जारी होने की तारीख	तारीख जिसको अनुज्ञप्ति समाप्त होती है	नवीकरण की अवधि सहित नवीकरण की तारीख	नामन्जूर की गई अनुज्ञप्ति का ब्योरा	टिप्पणियाँ
7.	8.	9.	10.	11.	12.

निदेशक,  
नगर और ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

-----  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप-43  
(नियम 44 (3) देखें)

निदेशक द्वारा संप्रवर्तक को प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र का अभिलेख रखने हेतु रजिस्टर

क्रम संख्या	संप्रवर्तक का नाम	संप्रवर्तक का पता	संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस रुपये                      पैसे	बैंक गारंटी या प्रतिभूति का ब्योरा
1.	2.	3.	4.	5.

रजिस्ट्रीकरण संख्या	रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र जारी करने की तारीख	तारीख जिसको रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र समाप्त होता है	नवीकरण की तारीख	नामन्जूर किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्रों का ब्योरा	टिप्पणियाँ
6.	7.	8.	9.	10.	11.

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

**नगर एवं ग्राम योजना विभाग**  
**हिमाचल प्रदेश**  
**प्ररूप-44**  
**(नियम 44 (3) देखें)**

निदेशक द्वारा सम्पदा अभिकर्ता को प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के अभिलेख रखने हेतु रजिस्टर।

क्रम संख्या	सम्पदा अभिकर्ता का नाम	सम्पदा अभिकर्ता का पता	संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस रुपये पैसे	रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र को जारी करने की तारीख	तारीख जिसको रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र समाप्त होता है	रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के नवीकरण की तारीख और अवधि	नामन्जूर किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्रों का ब्यौरा	टिप्पणियाँ
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

-----  
**प्ररूप-45**  
**(नियम 46 (1) देखें)**  
**संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली विवरणी**

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

श्रीमान जी,

मैं, एतद् द्वारा .....(मास) से .....तारीख को समाप्त होने वाले छह मास के दौरान प्लॉट धारकों /अपार्टमेंट स्वामियों से प्राप्त रकम तथा.....बैंक में खाता संख्या .....में जमा रकम की विवरणी नीचे प्रस्तुत करता हूँ :-

क्रम संख्या	पते सहित आबंटिती का नाम जिसे प्लॉट/अपार्टमेंट विक्रीत किया जा रहा है	प्लॉट/अपार्टमेंट की विशिष्टियाँ	प्रारंभिक अतिशेष	अवधि के दौरान प्राप्त की गई रकम	कालोनी में विकास संकर्मों/अपार्टमेंट के सन्निर्माण पर खर्च की गई रकम	अंत अतिशेष रुपये पैसे
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.

(सम्प्रवर्तक)

## प्रारूप-46

(नियम 46 (2) देखें)

सम्पदा अभिकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली वार्षिक विवरणी

क्रम संख्या	प्लॉटों/अपार्टमेंटों की संख्या	प्लॉट /अपार्टमेंटों का वर्ग, क्या प्लॉट / अपार्टमेंट आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक है	प्लॉट का क्षेत्र / अपार्टमेंट का फर्श क्षेत्र (फ्लोर एरिया)	विक्रेता का नाम और पता
1.	2.	3.	4.	5.

विक्रेता का नाम और पता	प्लॉट/अपार्टमेंट की कीमत	विक्रय की तारीख	हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की तारीख
6.	7.	8.	9.

(सम्पदा अभिकर्ता)

-----

## प्रारूप-47

(नियम 51 देखें)

अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आवेदन

सेवा में,

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश शिमला

सम्यक् रूप से  
अनुप्रमाणित नवीनतम  
स्टैप के आकार का  
फोटो चिपकाएं

श्रीमान् जी,

मैं/हम, आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक कॉलोनी स्थापित करने के लिए अनुज्ञप्ति प्रदान करने हेतु आवेदन करता हूँ/करते हैं और खसरा नम्बर.....हदबस्त नम्बर.....मौजा.....तहसील.....जिला .....हिमाचल प्रदेश में भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करने का आशय रखता हूँ/रखते हैं।

1 अपेक्षित विभिष्टियां निम्न प्रकार से हैं :-

- (i) आवेदक की हैसियत, क्या आवेदक व्यस्टि या फर्म या सहकारी सोसाइटी या कम्पनी या अविभक्त कुटुम्ब है.....
- (ii) व्यस्टि या अविभक्त कुटुम्ब की दशा में :-
  - (क) नाम.....
  - (ख) पिता का नाम.....
  - (ग) व्यवसाय .....
  - (घ) स्थाई पता .....
- (iii) फर्म या सहकारी सोसाइटी या कम्पनी का दशा में :-
  - (क) नाम.....
  - (ख) पता .....
  - (ग) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र की प्रति .....
  - (घ) मुख्य क्रियाकलाप .....
  - (ङ) भागीदार/मुख्य अधिशासक/पूर्णकालिक निदेशक का नाम और पता.....
- (iv) क्या आवेदक आयकर दाता/निर्धारिती है, यदि ऐसा है, तो स्थायी लेखा संख्या (पैन) संख्या दें....
- (v) बैंक या बैंकर जिस के साथ हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12 की) धारा 78 (7) के निबंधनों के अनुसार लेखा अनुरक्षित किया जाएगा, का नाम और पता.....
- (vi) वित्तीय स्थिति के बारे में विशिष्टियां :
  - (क) कम्पनी/फर्म/सहकारी सोसाइटी की दशा में अन्तिम संपरीक्षित लेखा, और
  - (ख) पूर्ववर्ती तीन वर्षों की आयकर विवरणी दें।
- (vii) यथास्थिति, चार्टर्ड एकाउंटेंट या मूल्यांकक या सम्बद्ध क्षेत्र के सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा समयक् प्रमाणित परिसम्पत्तियों और दायित्वों का स्पष्टतः उपदर्शित करने वाले स्थिति विवरण, यथा निम्न विनिर्दिष्ट :-

प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमति/मैसर्ज.....के लेखे मेरे/हमारे द्वारा संपरीक्षित किए गए हैं और अधिनियम और नियमों के अनुसार सही पाए गए हैं।

चार्टर्ड एकाउंटेंट/मूल्यांकक/सहायक कलक्टर प्रथम/द्वितीय ग्रेड

- (viii) क्या आवेदक को किसी अन्य विधि के अधीन कोई कालोनी या भवन या अपार्टमेंट बनाने की कभी अनुमति प्रदान की गई थी, यदि ऐसा है तो उसके ब्यौरे .....
- (ix) क्या आवेदक ने कभी कोई कालोनी स्थापित की है या कोई कालोनी स्थापित कर रहा है, यदि ऐसा है तो उसके ब्यौरे .....
- (x) बह्य विकास कार्यों को करने वाला अभिकरण (एजेंसी).....(स्वयं/स्थानीय प्राधिकरण/विकास प्राधिकरण).....
- (xi) आन्तरिक विकास कार्यों, को करने वाला अभिकरण.....(स्वयं/स्थानीय प्राधिकरण/विकास प्राधिकरण).....
- (xii) कोई अन्य सूचना, जिसे आवेदक देना चाहे.....

2. निम्नलिखित योजनाएं, और अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए जाएंगे, अर्थात् :-

- (i) भूमि के समस्त हक विलेखों की एक प्रति अर्थात् अनंतिम जमाबन्दी मूल रूप में या विक्रय विलेख की सत्यापित प्रति और कालोनी या अपार्टमेंट या भवन के अधीन भूमि में सम्प्रवर्तक का हित दर्शाने वाले अन्य दस्तावेज, साथ में ऐसे विलेखों और दस्तावेजों की सूची और यदि भूमि पर किसी अन्य व्यक्ति का स्वामित्व है तो ऐसी भूमि के स्वामी की सहमति ।

- (ii) प्रश्नगत भूमि का/के खसरा नम्बर विवरण और क्षेत्र, इसकी चौड़ाई के साथ संसक्त मार्ग, दर्शाते हुए अनंतिम मूल ततीमा की एक प्रति, साथ ही प्रश्नगत भूमि की समस्त बाह्य सीमाओं/परिधिओं पर पड़ने वाले साथ लगते खसरा नम्बर। आवेदित भूमि को ततीमा में लाल स्याही में दर्शाया जाएगा।
- (iii) उत्तरी दिशा दर्शाती/प्रश्नगत भूमि को इंगित करती, मुख्य संपर्क मार्ग (मार्गों) को दर्शाते, मार्ग (मार्गों) के नाम, जिन पर सम्पत्ति और सीमाएं संसक्त हैं, प्रमुख सार्वजनिक भवनों जैसे कि अस्पताल, स्कूल, सिनेमाघर, पेट्रोल पम्प, भूमि के इर्द-गिर्द (आसपास) विद्यमान भूमि उपयोग/भवन उपयोग आदि दर्शाती 1:1000 के परिमाण में अवस्थिति योजना के तीन सैट/प्रतियां;
- (iv) प्रश्नगत भूमि की उत्तरी दिशा दर्शाती और समस्त सीमाएं, इसकी चौड़ाई सहित संसक्त मार्ग, प्राकृतिक विशेषताएं जैसे कि नालो, तालाब, वृक्ष, ढलान 5.00 मीटर के अन्तराल पर समोच्च, यदि भूमि असमतल है, भूमि के मध्य से या साथ से गुजरती उच्च बेगतारें, विद्यमान मार्ग, मार्ग के अधिकार दर्शाते उच्च मार्ग, रेलवे लाइनें, उनके विनिर्देश (विनिर्देशों) और सीमाओं सहित विमानपत्तन उपयोग और सेवाओं जैसे कि जल आपूर्ति, निकासी, कबाड़, कूड़ा, निकासी, मल, कूड़ा, सैप्टिक टैंक की स्थिति, थूकदान के निपटान के साथ साथ मल निकासी, वर्षा जल संग्रहण टैंक, विद्युत और टैलीफोन खम्बों के व्यौरे दर्शाते हुए, कूड़ा-करकट के निपटान की रीति और स्थल को 1:200 के परिमाण/पैमाने में स्थल-योजना (साइट प्लान) के तीन सैट (प्रतियां);
- (v) भूमि के प्लोटों में उप-खण्ड के लिए, उत्तरी दिशा, प्लोटों के परिमाण और क्षेत्र, आन्तरिक मार्ग, सैटबैक, पार्क (उद्यान) एवं खुले स्थान, सामुदायिक भवन, जैसे कि स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र (डिस्पेंसरी) डाकघर, बैंक इत्यादि और स्वतः स्पष्ट स्कीम बनाने हेतु साधारण रिपोर्ट और प्रकार सहित समस्त विकासात्मक प्रस्ताव दर्शाती 1:100 के परिमाण (पैमाने) में ड्राइंग (नक्शे) के तीन सैट (प्रतियां) कालोनी की दशा में, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों, समाज के निम्न आय वर्ग और हिमाचल प्रदेश के स्थाई निवासियों के लिए आरक्षित प्लॉट या भवन या अपार्टमेंट सहित विकसित भूमि के 25 प्रतिशत आरक्षण की पद्धति और रीति को स्पष्टतया इंगित करते हुए ड्राइंग पर प्रत्येक प्लॉट या भवन या अपार्टमेंट के क्षेत्र सहित स्पष्टतया चिह्नित हो।
- (vi) भवन, अपार्टमेंट, कालोनी इत्यादि के सन्निर्माण के लिए, उत्तरी दिशा, भवन, अपार्टमेंट, कालोनी आदि के आकार (लम्बाई-चौड़ाई) तथा क्षेत्र और विनिर्मित किए गए और खुले क्षेत्र की अनुसूची, सैट बैक सहित प्रस्तावित भवन, अपार्टमेंट, कालोनी इत्यादि के अन्य स्थापत्य व्यौरे और विनिर्देशों को दर्शाते हुए 1:100 के पैमाने में नक्शे के तीन सैट;
- (vii) प्रस्तावित कालोनी की मुख्य विशेषताओं का वर्णन करते हुए एक स्पष्टीकरण टिप्पण, विशिष्टतया जल प्रदान व्यवस्थाओं का सम्पूर्ण स्रोत, स्टार्म और मलजल के निपटान के लिए स्थान, जल आपूर्ति स्कीमों के व्यौरेबार विनिर्देश और परिकल्प, बाढ़, मलजल, मल, मल निकासी सहित प्रत्येक प्रीमाग (कम्पोनेन्ट) की अनुमानित लागत सहित उनकी कीमत विश्लेषण;
- (viii) प्रस्तावित मार्गों के अनुप्रस्थकार (क्रॉस सेक्शन) को दर्शाती ड्राइंग के तीन सैट जो विशिष्टतया प्रस्तावित ढलाई मार्ग, साइकिल ट्रैक और पटरी ग्रीन वीर्जन, विद्युत खम्बों, टैलीफोन के खम्बों की अवस्थिति और ऐसे मार्गों से सम्बन्ध किसी अन्य कार्यों को उपदर्शित करें। ये नक्शे (ड्राइंग) मल निकासी, बाढ़ जल चैनल, जल आपूर्ति और कोई अन्य जल स्वास्थ्य सेवाओं की अवस्थिति को उपदर्शित करती हैं। मार्गों के व्यौरेवार विनिर्देश और परिकल्प उनके लागत विश्लेषण सहित सकर्मा और संघटकवार अनुमानित लागत।
- (ix) प्राक्कलित लागत सहित भवनों या अपार्टमेंटों के विस्तृत विनिर्देशों और संरचनात्मक परिकल्प का एक सैट और उनके संरचनात्मक परिकल्प (डिजाइन) और सन्निर्माण से सम्बन्धित शपथ-पत्र के रूप में एक वचनबद्ध; डिजाइन।
- (x) विद्युत आपूर्ति के लिए विस्तृत विनिर्देशों और डिजाइन (परिकल्प) का एक सैट जिसमें गली प्रकाश (स्ट्रीट लाइटिंग) के साथ संघटकवार प्राक्कलित कीमत के साथ —साथ प्रत्येक संघटक का कीमत विश्लेषण भी सम्मिलित है;
- (xi) शपथ पत्र के रूप में इस प्रभाव का वचनबंध कि भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करते समय समप्रवर्तक हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के विनिर्देश (शों) के अनुसार उपयोग की जाने वाली सामग्री और सन्निर्माणों की गुणवत्ता के लिए पालन करेगा।

- (xii) प्रस्तावित विकास अर्थात् भूमि उपयोग या भवन उपयोग का प्रकार नामतः आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक या लोक और अर्ध-लोक उपक्रम इत्यादि को उपदर्शित करता एक टिप्पण, और
- (xiii) रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार/वास्तुविद/अभियंता/प्रारूपकार/सर्वेक्षण का नाम और पता।

3. मैं/हम और निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:-

अनुज्ञप्ति

- (i) बैंक ड्राफ्ट संख्या..... तारीख.....R.....केवल)( R..... केवल) बैंक के नाम आहरित
- (ii) किसी कम्पनी या फर्म या सहाकारी सोसाइटी की दशा में चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से संपरीक्षित वार्षिक लेखों की नवीनतम विवरणी की एक प्रति और व्यष्टि की दशा में बैंक के नाम सहित, रखे गए खाते का प्रकटीकरण।
- (iii) पूर्ववर्ती तीन वर्षों की आय कर विवरणियां।

4. यह भी निवेदन किया जाता है कि मुझे/हमें प्रस्तावित कालोनी में निम्नलिखित सुख-सुविधा या सुख सुविधाएँ उपलब्ध करवाने से छूट दी जाए और क, ख, ग, (आगे जैसे हो) सहित तीसरी प्रति में स्पष्टीकारक टिप्पण कि क्यों कालोनी में उक्त सुख सुविधा या सुख सुविधाओं को उपलब्ध करवाया जाना अपेक्षित नहीं है इसके साथ संलग्न है:-

- (i) -----
- (ii) -----
- (iii) -----

5. मैं/हम प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूँ/करते हैं कि उपरोक्त पैरा 1 से 4 में दी गई विशिष्टियां मेरी/हमारी पूरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है।

अनुलग्नक: यथा उपरोक्त

भवदीय,

तारीख:

स्थान:

आवेदक का/के हस्ताक्षर सहित  
पूरा नाम (पूरे नाम)

-----  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप 48  
(नियम 52(3) देखें)

आवेदक से शर्तों को पूरा करने की अपेक्षा करने हेतु नोटिस

संख्या-----

तारीख-----

सेवा में

श्री/श्रीमति/मैसर्स-----

-----  
-----

संदर्भ:- ज्ञापन संख्या-----

तारीख-----

खसरा संख्या-----मौजा-----तहसील-----जिला-----हिमाचल प्रदेश में----- कालोनी बनाए जाने के लिए अनुज्ञप्ति प्रदान करने हेतु आप की आवेदन संख्या ----- तारीख ----- के संदर्भ में।

इस बाबत आप को खसरा संख्या----- मौजा----- तहसील----- जिला----- हिमाचल प्रदेश में कालोनी बनाए जाने हेतु अनुज्ञप्ति प्रदान करना प्रस्तावित है।

इसलिए, आप से, इस नोटिस की तामील की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 55 में यथा अधिकथित शर्तों को पूरा करने की अपेक्षा की जाती है।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

-----  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप 49  
(नियम 52(4) देखें)  
अनुज्ञप्ति प्रदान करने से इंकार करना

संख्या-----

तारीख-----

सेवा में

श्री / श्रीमति / मैसर्स-----  
-----  
-----

संदर्भ:- ज्ञापन संख्या-----

तारीख-----

अनुज्ञप्ति प्रदान करने हेतु आपके आवेदन संख्या-----तारीख----- के संदर्भ / खेद है। कि आपको निम्नलिखित कारणों से अनुज्ञप्ति प्रदान करने से इंकार किया जाता है:-

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

-----  
प्ररूप 50  
(नियम 53 (1) (ख) और प्ररूप 51 से संलग्न अनुज्ञप्ति की शर्त संख्या (ii) देखें)

कलौनी बनाने के लिए संप्रवर्तक द्वारा करार

यह करार प्रथम पक्षकार के रूप में श्री ----- (जिसे इसमें इसके अधीन "संप्रवर्तक" कहा गया है और इस पद के अन्तर्गत उसके विधिक वारिस, विधिक प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी और अधिन्यासी भी है) और द्वितीय पक्षकार के रूप में निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला (जिसे इसमें इसके अधीन निदेशक कहा गया है) के बीच मध्य वर्ष दो हजार-----के-----दिवस को किया गया।



निदेशक ने, खसरा संख्या ----- मौजा----- तहसील----- जिला----- हिमाचल प्रदेश में संप्रवर्तक का कालोनी के लिए, शर्तों के अध्वधीन अनुज्ञप्ति प्रदान करने की सहमति दी है कि संप्रवर्तक कालोनी में विकास कार्यों के कार्यन्वयन, समापन और रखरखाव हेतु उसे प्रदत्त अनुज्ञप्ति के अनुसार करार करेगा;

यह विलेख इस बात का साक्षी है कि:-

1. निदेशक द्वारा अनुसूची में वर्णित भूमि पर कालोनी या भवन बनाने के लिए संप्रवर्तक को अनुज्ञप्ति प्रदान करने को सहमत हो जाने के फलस्वरूप, संप्रवर्तक एतद् द्वारा निम्नलिखित प्रसविदा करता है कि:-

- (क) प्लॉट या भवन लेने वाले आशयित व्यक्ति या जिसने प्लॉट या भवन लिया है से, उस द्वारा विक्रय कीमत के लेखे या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम की संख्याक 12) धारा 78 द के अधीन यथा अपेक्षित किसी अन्य प्रयोजन हेतु लिए गए अग्रिम या निक्षेप की सम्पूर्ण राशियों का किसी अनुसूचित बैंक में पृथक लेखा रखा जाएगा और कालोनी में विकास कार्यों की लागत को पूरा करने के लिए इस रकम का उपयोग किया जाएगा और निदेशक द्वारा लिखित मांग पर उस लेखा की बाबत सम्पूर्ण संव्यवहारों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा;
- (ख) संप्रवर्तक, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 अधिनियम संख्याक 12) की धारा 78 त की उपधारा (5) के अधीन यथाविहित विकास कार्यों का प्रभारों को संदत्त करेगा, यदि सड़क पर जल, निकास, मलवहन प्रणाली, जलापूर्ति, विद्युत की मुख्य लाईनें समापन प्रमाणपत्र एवं अधिभोग प्रमाणपत्र हेतु आवेदन करने के समय पर प्रोरेटा आधार पर निदेशक द्वारा गणना किए गए प्रभारों के संदाय पर सरकार या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम की संख्याक 12) के अधीन गठित किसी प्राधिकरण या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा बिछाई जानी है या निर्मित की जानी हैं । यह संप्रवर्तक द्वारा उपयोग की जाने वाली विद्यमान सेवाओं की दशा में भी लागू होगा ।
- (ग) संप्रवर्तक, समस्त सड़कों, खुले स्थानों, पब्लिक पार्कों और लोक स्वास्थ्य सेवाओं को जब तक कि इस दायित्व से पूर्वतर मुक्त न कर दिया जाए, भवन विनियमों के अधीन समापन प्रमाणपत्र जारी करने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि के लिए चालू रखने हेतु उत्तरदायी होगा और तत्पश्चात् ऐसी सड़कों, खुले स्थानों, पब्लिक पार्कों और लोक स्वास्थ्य सेवाओं को, यथास्थिति, स्थानीय प्राधिकरण या संस्थाओं को हस्तांतरित करेगा;
- (घ) संप्रवर्तक, इस प्रयोजन हेतु रखी गई भूमि पर अपनी स्वयं की लागत पर स्कूल, हस्पताल, सामुदायिक केन्द्र और अन्य सामुदायिक भवनों का सन्निर्माण करेगा या करवाएगा या ऐसी भूमि को, भूमि के विकास की वास्तविक लागत के संदाय पर किसी समय, यथास्थिति, स्थानीय प्राधिकरण या संस्था को हस्तांतरित करेगा;
- (ङ.) संप्रवर्तक, निदेशक या उस द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को कालोनी में अभिन्यास और विकास संकर्मों (कार्यों) के निष्पादन को कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण की अनुमति देगा और प्रदत्त की गई अनुज्ञप्ति के अनुसरण में विकास संकर्मों (कार्यों) के अभिन्यास के निष्पादन के सम्यक् अनुपालन को सुनिश्चित करने हेतु उस द्वारा जारी समस्त निदेशों को कार्यान्वित करेगा; और
- (च) इस करार में अंतर्विष्ट किसी बात पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 अधिनियम संख्याक 12) और हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम 2014 तथा तदधीन बनाए गए विनियमों के समस्त उपबंध, संप्रवर्तक पर आबद्धकर होंगे ।

1. परन्तु सदा ही यह कि और यह एतद् द्वारा करार किया जाता है कि यदि संप्रवर्तक, इस करार के निबंधन और शर्तों का कोई भंग करता है या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 अधिनियम संख्याकं 12) या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 तथा तद्धीन बनाए गए विनियमों के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन करता है तो ऐसे मामले में, और किसी पूर्वतर हित या अधिकार के (कॉज और राइट) अधित्यजन के होते हुए भी, निदेशक, उसे प्रदत्त की गई अनुज्ञप्ति को प्रतिसंहत कर सकेगा ।
2. इस विलेख के स्टांप और रजिस्ट्रीकरण प्रभार संप्रवर्तक द्वारा वहन किए जाएंगे ।  
इसके साक्ष्य स्वरूप संप्रवर्तक और निदेशक ने प्रथम ऊपर लिखित दिन और वर्ष को विलेख पर हस्ताक्षर कर दिए हैं ।

निदेशक

(संप्रवर्तक)

1. साक्षी..... तारीख
2. साक्षी..... तारीख
3. \_\_\_\_\_

**नगर एवं ग्राम योजना विभाग**  
**हिमाचल प्रदेश**  
**प्ररूप 51**  
**(नियम 54 (1) देखें)**  
**अनुज्ञप्ति प्रदान करना**

संख्या—

तारीख—

यह अनुज्ञप्ति संख्या..... तारीख ..... को हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 अधिनियम संख्याकं 12) की धारा 78 त (3) के अधीन प्रदान की गई है ।

1. व्यष्टि की दशा में, श्री..... पुत्र श्री ..... ग्राम/नगर..... तहसील..... जिला .....राज्य.....; और
2. फर्म/सहकारी सोसाइटी/कम्पनी की दशा में.....मैसर्ज..... जिसका मुख्यालय ग्राम/नगर..... तहसील..... जिला..... हिमाचल प्रदेश में भूमि को आवासीय/वाणिज्यिक कालोनी विकसित करने के लिए ।

यह अनुज्ञप्ति निम्नलिखित शर्तों के अधधीन दी जाती है, अर्थात:—

- (i) कालोनी में उपलब्ध किए जाने वाले विकास संकर्मों के डिजाईन और विनिर्देशन में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे:—
  - (क) हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के, सुसंगत समय पर, विद्यमान विनिर्देशों के अनुसार सड़कें और पैदल मार्ग पक्के किए जाएंगे;
  - (ख) घास विछाना (टर्किंग) और वृक्षारोपण; और
  - (ग) स्ट्रीट लाईटिंग ।
- (ii) अनुज्ञप्ति धारक, अनुज्ञप्ति प्रदान करने के तीस दिन की अवधि के भीतर प्ररूप 61 में निदेशक के साथ करार करेगा ।
- (iii) संप्रवर्तक, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्याकं 12) की धारा 78 य घ के अधीन सेवा प्रभारों को, निदेशक के पास जमा करेगा, ऐसा करने में असफल हो जाने की दशा में हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977 ( 1977 का अधिनियम संख्याक 12) के अधीन उसे दी गई अनुज्ञप्ति रद्द कर दी गई समझी जाएगी ।

- (iv) कालोनी के नक्शे (ड्राइंग) में, सड़कों, खुले स्थानों, स्कूलों, लोक एवं सामुदायिक भवनों और अन्य सामान्य प्रयोग हेतु आरक्षित भूमि, कालोनी के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के..... प्रतिशत से कम नहीं होगी ।
- (v) अनुज्ञप्ति धारक, उस क्षेत्र जहां कालोनी विकसित की जा रही है, में तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा ।
- (vi) संप्रवर्तक, अपार्टमेंट या प्लॉट लेने वाले आशयित व्यक्तियों या जिन्होंने अपार्टमेंट या प्लॉट लिए हैं, से, उस द्वारा विक्रय कीमत या किसी अन्य प्रयोजन या निक्षेप हेतु अग्रिम के रूप में ली गई रकम का अनुसूचित बैंक में पृथक् लेखा रखेगा और धन को, विकास संकर्मों (कार्यों) की लागत को पूरा करने हेतु संवितरित करेगा और निदेशक द्वारा, लिखित मांग पर, उस लेखा की बाबत समस्त संव्यवहारों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा ।
- (vii) यह अनुज्ञप्ति..... से प्रारम्भ होने वाली और.....समाप्त होने वाली तीन वर्ष की अवधि तक विधिमान्य रहेगी और अनुज्ञप्ति धारक उस अवधि के भीतर विकास कार्यों को पूरा करेगा ऐसा करने में असफल हो जाने पर चौथे और पांचवें वर्ष के लिए क्रमशः पचास रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से नवीकरण फीस प्रभारित की जाएगी ।
- (viii) अनुज्ञप्ति धारक, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 अधिनियम संख्यांक 12) और तदधीन बनाए गए हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 और विनियमों के उपबन्धों का अनुपालन करेगा ।
- (ix) संप्रवर्तक, हिमाचल प्रदेश के मूल निवासियों को, कम से कम सहतर प्रतिशत नौकरियां (जॉबज) देने की व्यवस्था करेगा ।

(हस्ताक्षर)

तारीख:

स्थान:

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला

क्रम संख्या	अनुज्ञप्ति के नवीकरण की तारीख	तारीख जिस तक नवीकृत की गई	निदेशक के हस्ताक्षर
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			

**प्ररूप 52**  
**(नियम 55 (1) देखें)**  
**अनुज्ञप्ति के नवीकरण हेतु आवेदन**

सेवा में

निदेशक,  
 नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
 हिमाचल प्रदेश, शिमला।

श्रीमान जी,

मैं/हम अनुज्ञप्ति, संख्या---- तारीख----- जो----- को समाप्त होने वाली है के नवीकरण हेतु आवेदन करता हूँ/करते हैं। जैसा कि अपेक्षित है मैं/ हम निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना एतद् द्वारा प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं:-

- (i) नवीकरण फीस के रूप में बैंक ड्राफ्ट संख्या---- तारीख---- रुपये----- (-----रुपये केवल)----- आहरित( ड्रान ऑन)----- बैंक;
- (ii) (केवल ----रुपये की राशि हेतु बैंक गारन्टी) (₹----- केवल) (क्या विद्यमान बैंक गारन्टी नवीकृत की गई है या नई बैंक गारन्टी है, उल्लेख करें);
- (iii) आज तक (आज तारीख तक ) किए गए विकास कार्यों के स्तर को दिखाने वाला कालोनी का नक्शा (प्लान):
- (iv) विकास कार्यों की अवस्था और नियत अवधि के भीतर विकास कार्यों को पूरा न कर पाने के कारणों के बारे में स्पष्टीकरण टिप्पण;
- (v) मूल अनुज्ञप्ति; और
- (vi) कोई अन्य सूचना:-

भवदीय

आवेदक (को)

-----  
 नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
 हिमाचल प्रदेश

**प्ररूप 53**  
**(नियम 55 (3) देखें)**

अनुज्ञप्ति के नवीकरण हेतु आवेदन को अस्वीकृत किए जाने सम्बन्धी सूचना

संख्या.....

तारीख.....

सेवा में

श्रीमान / श्रीमति / मैसर्स-----

-----  
 -----

संदर्भ:

ज्ञापन संख्या:-----

तारीख-----

अनुज्ञप्ति संख्या----- तारीख----- के नवीकरण के हेतु आप के आवेदन संख्या----- तारीख----- के संदर्भ में।

खेद के साथ सूचित किया जाता है कि अनुज्ञप्ति संख्या----- तारीख----- का नवीकरण निम्नलिखित कारणों से अस्वीकृत किया गया है:-

1. ....
2. ....
3. ....

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

-----  
**प्ररूप- 54**  
**(नियम 61 देखें)**  
**विक्रय का करार**

यह विक्रय करार एक पक्षकार के रूप में नामतः----- धारक अनुज्ञप्ति संख्या----- तारीख----- जो गांव/शहर----- तहसील----- जिला----- राज्य----- में ----- रकबा वर्ग मीटर----- खसरा नम्बर-----हदबस्त नम्बर----- पर ----- कालोनी स्थापित करने के लिए है (जिसे इसमें इसके पश्चात् सम्प्रवर्तक कहा गया है और जिसके अन्तर्गत उसके विधिक वारिस, विधिक प्रतिनिधि, उत्तरवर्ती और समनुदेशी भी हैं) और दूसरे पक्षकार के रूप में सर्व श्री/श्रीमति-----पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री----- निवासी गृह संख्या----- गांव/शहर----- तहसील-----जिला----- राज्य ----- ( जिसे इसमें इसके पश्चात् आशयित क्रेता कहा गया है और जिसके अन्तर्गत उसके विधिक वारिस, निष्पादक प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और समनुदेशी भी हैं) के मध्य आज तारीख----- 2014 को किया गया है;

सम्प्रवर्तक, ..... खसरा नम्बर.....मौजा.....तहसील..... जिला..... हिमाचल प्रदेश, में. .... कालोनी में भवन या अपार्टमेंट, जिन्हे स्वामित्व आधार पर विक्रीत किया जाना है, का सन्निर्माण करने का आशय रखता है या सन्निर्माण कर लिया है;

या

सम्प्रवर्तक..... खसरा नम्बर.....मौजा..... तहसील..... किता ..... हिमाचल प्रदेश में.....कालोनी में प्लॉटों के विक्रय के लिए विकल्प का आशय रखता है;

आशयित क्रेता ने खसरा नम्बर.....मौजा.....तहसील.....जिला..... हिमाचल प्रदेश पर..... कालोनी में अपार्टमेंट/प्लॉट के क्रय के लिए पृथक् आवेदन किया है और सम्प्रवर्तक के पास..... ₹ ( ₹केवल) की अग्रिम राशि (बयाना) जमा कर दी है)।

यह करार निम्नलिखित का साक्षी है:-

सम्प्रवर्तक करार करता है,.....

1. अपार्टमेंट की दशा में.....

- (i) कि यदि भवन या अपार्टमेंट निर्मित किए जाने है तो सम्प्रवर्तक, निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि द्वारा ऐसा करने के लिए सक्षम है, द्वारा अनुमोदित योजनाओं और विनिर्देशों के अनुसार भवन का सन्निर्माण करेगा;

- (ii) कि अपार्टमेंट का कब्जा..... द्वारा आशयित क्रेता को सौंप दिया जाएगा;
  - (iii) कि बालकोनियों के क्षेत्र सहित अपार्टमेंट का क्षेत्र ऐसा होगा जैसा उपाबन्ध-1 के अनुसार इस करार से संलग्न योजना में यथा दर्शित है ।
  - (iv) कि अपार्टमेंट की कीमत (सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं की कीमत को सम्मिलित करके)..... होगी ।
  - (v) कि अपार्टमेंट के प्रशासन के लिए गठित किए जाने वाले संगम में .....अन्तर्विष्ट होंगे ।
  - (vi) कि सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं और सीमित सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं का स्वरूप विस्तार और विवरण ऐसा होगा जैसा इस करार के उपाबन्ध-ii में यथा दर्शित है ।
  - (vii) कि विक्रय के लिए करार किए गए अपार्टमेंट से सम्बन्धित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं और सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं यदि कोई हो, में अविभाजित ब्याज की प्रतिशतता अपार्टमेंट के कुल निर्मित क्षेत्र के लिए अपार्टमेंटों के निर्मित क्षेत्र के अनुपात में होंगी ।
  - (viii) कि अपार्टमेंट को..... प्रयोजन के लिए ही प्रयुक्त किया जाएगा और किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं ।
2. प्लॉट की दशा में,.....
- (i) कि प्लॉट का कब्जा..... द्वारा आशयित क्रेता को सौंप दिया जाएगा ।
  - (ii) कि प्लॉट का क्षेत्र..... वर्गमीटर है और प्लॉट की कीमत.....₹ है ।
  - (iii) कि प्लॉट के..... प्रयोजन के लिए ही प्रयुक्त किया जाएगा और किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं ।
  - (iv) कि हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 अधिनियम संख्याकं 12) को धारा 78 (ढ़) की उपधारा (2) के खण्ड (क) के अधीन यथा अपेक्षित यथास्थिति, सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी या द्वितीय श्रेणी द्वारा सम्यक रूप से प्रमाणित किया हुआ भूमि का हक प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है और इस करार के साथ उपाबन्ध-I के रूप में संलग्न कर दिया है ।
  - (v) कि प्लॉट या भूमि, जिसपर भवन या अपार्टमेंट सन्निर्मित किए हैं या किए जाने हैं, के सम्प्रवर्तक के हक का स्वरूप दर्शाते हुए राजस्व अभिलेख की प्रमाणित प्रति इस करार के साथ उपाबन्ध-II के रूप में संलग्न है ।
  - (vi) कि निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश, शिमला, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए अपेक्षित है, द्वारा यथा अनुमोदित अपार्टमेंटों की योजना और विनिर्देश इस करार के साथ उपाबन्ध-III के रूप में संलग्न है ।

इसके साक्ष्यस्वरूप दोनों पक्षकारों ने.....तारीख और.....वर्ष को इस करार पर क्रमशः वर्णित स्थान पर अपने नाम के समक्ष हस्ताक्षर कर दिए हैं ।

सम्प्रवर्तक के हस्ताक्षर ।

साक्षी .....तारीख.....

साक्षी .....तारीख.....

साक्षी .....तारीख.....

साक्षी .....तारीख.....

आशयित क्रेता के हस्ताक्षर ।

नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप 55  
(नियम 64 देखें)  
समापन प्रमाण पत्र

संख्या-----

तारीख-----

सेवा में,

श्रीमान/श्रीमति/मैसर्स

-----

विषय:

समापन प्रमाण पत्र।

संदर्भ:

आप का आवेदन संख्या----- तारीख-----

यह समापन प्रमाण पत्र जारी करने के संदर्भ में दिए गए आप के आवेदन के उत्तर में है, यह समापन प्रमाण-पत्र ग्राम/नगर----- तहसील----- जिला हिमाचल प्रदेश में स्थित भवन/अपार्टमेंट/ फ्लैट संख्या----- ब्लॉक संख्या-----या ग्राम/नगर----- तहसील----- जिला हिमाचल प्रदेश में स्थित कालोनी संख्या ----- (कालोनी का नाम-----), हेतु एतद् द्वारा आपके पक्ष में प्रदान किया जाता है, क्योंकि आप ने हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 78 त के अधीन आप को प्रदान की गई अनुज्ञप्ति के निबधन और शर्तों के अनुसार सभी प्रकार के कार्यों को पूर्ण कर लिया है।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला।

नगर एवं ग्राम योजना विभाग  
हिमाचल प्रदेश  
प्ररूप 56  
(नियम 64 देखें)  
अधिभोग प्रमाण पत्र

संख्या-----

तारीख-----

सेवा में,

श्रीमान/श्रीमति/मैसर्स

-----

विषय:

अधिभोग प्रमाण-पत्र।

संदर्भ:

आप का आवेदन संख्या----- तारीख-----

यह अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने के संदर्भ में, आपके आवेदन के उत्तर में है। यह अधिभोग प्रमाण पत्र ग्राम/नगर----- तहसील----- जिला हिमाचल प्रदेश में स्थित भवन/अपार्टमेंट/ फ्लैट संख्या----- ब्लॉक संख्या-----या ग्राम/नगर.....तहसील.....जिला..... हिमाचल प्रदेश में स्थित कालोनी

—— (कालोनी का नाम——) के लिए आप के हित में प्रदान किया जाता है क्योंकि यह विनियमों के अनुसार और आप और सम्प्रवर्तक के बीच किए गए विक्रय करार के अनुसार है ।

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

प्ररूप 57  
(नियम 66 देखें)  
हस्तांतरण विलेख के निष्पादन हेतु आवेदन

सेवा में

निदेशक,  
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,  
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

श्रीमान् जी,

मैं/हम, सम्प्रवर्तक और मेरे/हमारे मध्य हुए विक्रय करार के अनुसरण में, मेरे/हमारे नाम अपार्टमेंट या प्लॉट के अधिभोग विलेख के रजिस्ट्रीकरण के निष्पादन हेतु सम्बद्ध रजिस्ट्रीकरण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाने के लिए प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन करता हूँ/करते हैं ।

विशिष्टियां निम्न प्रकार है:-

1. नाम.....
2. पिता का नाम.....
3. पत्राचार हेतु पता.....
4. अपार्टमेंट या प्लॉट की संख्या और अवस्थिति
5. आवेदक के कब्जा के अधीन अपार्टमेंट या प्लॉट का क्षेत्र.....
6. सद्ध किया गया धन प्रतिफल.....केवल (केवल ..... ₹ )
7. विक्रय करार के ब्यौरे ( विक्रय करार की प्रति लगाएं)
  - (क) संप्रवर्तक का नाम.....
  - (ख) करार की तारीख.....
  - (ग) करार सत्यापित या प्रमाणित करने वाले प्राधिकारी का नाम और पदनाम.....
  - (घ) कोई अन्य विशिष्ट.....

संलग्नक: यथा उपरोक्त

भवदीय  
आवेदक (को)

परिशिष्ट-1  
(नियम 13-14 देखें)

भूमि का उप खण्ड (सब डिवीजन) या भूमि उपयोग का परिवर्तन या भूमि के विकास अथवा उन क्षेत्रों में जहां भूमि उपयोग अवरोधित है और अंतरिम विकास योजना या विकास योजना तैयार नहीं की गई है, में भवन सन्निर्माण हेतु विनियम ।

1. अनुज्ञा के लिए आवेदन:-

प्रश्नगत भूमि की सीमाओं को चिह्नित करने के पश्चात्, आवेदक, निदेशक को एक आवेदन प्रेषित करेगा और ऐसे आवेदन के साथ निम्नलिखित संलग्न होगा:-



- (i) ततीमा;
  - (ii) विक्रय विलेख, यदि कोई है से संलग्न भूमि का स्वामित्व उपदर्शित करने वाली नवीनतम जमाबन्दी की एक प्रति;
  - (iii) स्वामी द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित 1:1000 के स्केल में अवस्थिति योजना की और पहुँच/मार्ग सेवाएं, साथ लगती भूमि को दर्शाते हुए 1:200 के स्केल स्थल योजना की तीन प्रतियाँ,
  - (iv) फीस जमा करने के साक्ष्य के रूप में खजाना चालान की एक प्रति; और
  - (v) ऐसे अन्य दस्तावेज जिन्हें निदेशक मंगवाए।
2. आवृत क्षेत्र (कवरेज), सैट बैकस, पार्किंग, भवन की उँचाई, प्रोजेक्शन, मंजिलें, निकासी, पुर्ननिर्माण आदि:

भूमि का उपखण्ड (सब डिवीजन) या भूमि उपयोग का परिवर्तन या भूमि का विकास अथवा भवन का सन्निर्माण निम्नलिखित शर्तों के अध्वधीन रहते हुए किया जाएगा:

(i) आवृत (कवरेज)

विभिन्न आकार के प्लेटों में आवासीय भवन के अधिकतम अनुज्ञेय क्षेत्र निम्न प्रकार से होगा।

(क) 90 वर्गमीटर तक के प्लेटों पर	65 प्रतिशत
(ख) 91 से 250 वर्गमीटर तक के प्लेटों पर	60 प्रतिशत
(ग) 251 से 500 वर्गमीटर तक के प्लेटों पर	55 प्रतिशत
(घ) 500 वर्गमीटर से ऊपर के प्लेटों पर	50 प्रतिशत

(ii) सैट बैक्स:-

(क) सामने वाला सैट बैक्स: मुख्य सड़क/मार्ग पर आवासीय भवन के सामने के न्यूनतम सैट बैकस 3 मीटर होंगे और दुसरी तरफ के न्यूनतम सैट बैकस 2 मीटर होंगे।

(ख) पंक्तिबद्ध मकान सैट बैक्स:- पंक्तिबद्ध मकानों में जहां सामूहिक दीवार निर्मित की गई हो, पिछवाड़े का सैट बैकस 2 मीटर का होगा। 150 वर्ग मीटर तक के प्लॉट क्षेत्र का किनारे का सैट बैक 2 मीटर का होगा 151 वर्ग मीटर से 250 वर्ग मीटर क्षेत्र वाले प्लॉट के सैट बैक 3 मीटर होंगे,

(ग) दो सड़कों के बीच में सैट बैक्स:-

प्लॉट जब यह दो सड़कों के बीच में हो, के आकार के संदर्भ में सैट बैक्स छोड़ने के पश्चात् पाँच मीटर से कम रह गई निर्माण योग्य चौड़ाई वाली भूमि के टुकड़े पर कोई सन्निर्माण अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

(घ) मुख्य सड़कों आर्टिरीअल रोडज हेतु सैट बैक्स:-

24 मीटर और 18 मीटर के मार्गाधिकार सहित मुख्य सड़कों की फ्रंट सैट बैक क्रमशः 7.50 मीटर और 5.00 मीटर के होंगे। अन्य सड़कों के सैट बैक उपरोक्त खण्ड (क) में दिए गए के अनुसार होंगे।

(ङ) लोकापयोगी सेवाओं की दशा में सैट बैक्स:-

पैट्रोल पम्प, विद्युत सब स्टेशनों, सड़क किनारे की अवसंरचनाओं/प्रसुविधाओं जैसे कि वर्षाशालिका, भू-दृश्य निर्माण, आदि सेवाएं, जो कि सरकारी भूमि की दशा में सरकार या जहां भूमि स्थानीय प्राधिकरण से सम्बन्धित है, की दशा में क्षेत्र के स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सड़कों की अर्जित चौड़ाई के अनुसार विनिर्दिष्ट रूप से अनुज्ञात की जाती है, को सैट बैक्स लागू नहीं होंगे।

(iii) पार्किंग:-

(क) आवासीय भवन:-

जहां यान पथ या सड़क विद्यमान है या निर्मित की जानी प्रस्तावित है वहां कार पार्किंग स्थल/गैराज की व्यवस्था करनी अनिवार्य होगी। प्रत्येक मंजिल या तो धरातल मंजिल या किसी मंजिल जहां सड़क भवन से मिलती है हेतु कार पार्किंग

स्थल/गराज की व्यवस्था की जाएगी। भवन का स्वामी जिसके पास कोई यान नहीं है वह गैरज को वासयोग्य कमरे और कार पार्किंग स्थल को लॉन के रूप में प्रयोग कर सकता है। सैट बैक हेतु छोड़े गए स्थल को कवर करने वाले प्लॉट में पांच मीटर लम्बाई तक का एक गैरज अनुज्ञात किया जाएगा।

(ख) होटल भवन:—

जहां यान पथ/सड़क विद्यमान है या निर्मित की जानी प्रस्तावित है वहां कार पार्किंग/गराज की व्यवस्था करनी अनिवार्य होगी। पार्किंग/गैराज धरातल मंजिल पर सामने के सैट बैक में अनुज्ञात की जा सकेगी।

(iv) भवनों की ऊंचाई:—

(क) आवसीय भवनों के लिए न्यूनतम और अधिकतम मंजिल की ऊंचाई क्रमशः 2.70 मीटर और 3.50 मीटर होगी।

(ख) गराज की ऊंचाई 2.20 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(v) निकले हुए भाग (प्रोजेक्शनज):—

तीन मीटर के सामने के सैट बैक पर एक मीटर तक अनकवरड बालकोनी प्रोजेक्शन अनुज्ञात होगी। चारों ओर के सैट बैक्स पर 0.60 मीटर तक रूफ/स्लैव प्रोजेक्शन और सूर्य की छाया (सन शेड) अनुज्ञात होगी।

(vi) मंजिले:—

धरातल और अटारी सहित मंजिलों की अधिकतम संख्या चार होगी। आधारक/धरातल मंजिल से नीचे के कॉलम खुले नहीं छोड़े जाएंगे और उन्हें पुश्ता दिवार से ढका जाएगा। तथापि, यदि व्यवहार्य हो, पब्लिक और सेमी पब्लिक सरकारी भवन, स्थल परिस्थिति के अनुसार और शर्तों के अधीन रहते हुए कि वहां पर्याप्त खुला स्थान उपलब्ध है, पांच मंजिल तक अनुज्ञात किए जा सकते हैं। पार्किंग फ्लोर को छोड़कर, होटल के लिए मंजिलों की अधिकतम संख्या तीन से अधिक नहीं होगी।

(vii) जल निकास (ड्रेनिज):—

सड़क किनारे का जल निकास पहाड़ी की तरफ होगा। तथापि, मैदानी क्षेत्रों में जहां सड़क के दोनों तरफ भवन होते हैं वहां दोनों तरफ जल निकास की व्यवस्था की जा सकती है।

(viii) विद्यमान भवनों का पुनर्निर्माण:—

विद्यमान मकानों/भवनों के पुनर्निर्माण के विषय में विनियम मुख्यतः विद्यमान भवनों के आधार पर होंगे बशर्ते कि सड़क की चौड़ाई नियम के अनुसार उपलब्ध हो और, यथास्थिति, गलियों या मार्गों पर रूफ प्रोजेक्शन, सूर्य की छाया 0.60 मीटर तक अनुज्ञात होगी।

3. भूमि उपयोग का परिवर्तन:—

वाणिज्यिक, औद्योगिक, पब्लिक और सेमी पब्लिक, सरकारी और अर्धसरकारी कार्यालयों के लिए विद्यमान भूमि उपयोग का परिवर्तन, विकास और स्थल परिस्थिति के विद्यमान पैटर्न के अनुसार निम्न शर्तों के अधीन होगा:—

- (i) जहाँ आधारभूत सेवाएं जैसा कि पेवड सड़के, जल निकास, (ड्रेनेज) जलापूर्ति, मलवहन निपटान, विद्युत आपूर्ति लाइन, स्ट्रीट लाइटिंग आदि विद्यमान नहीं है, वहां भूमि उपयोग या भूमि विकास का परिवर्तन तब तक अनुज्ञात नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक यह बचन नहीं देता है कि ये सेवाएं उसकी अपनी लागत पर उपलब्ध करवा दी जाएगी ।
- (ii) भूमि उपयोग या भूमि के विकास का परिवर्तन ऐसी रीति में किया जाएगा कि भूमि की प्राकृतिक रूपरेखा कम से कम विक्षुब्ध हो । जहाँ कटाई द्वारा प्लॉट का विकास अनिवार्य है, वहां प्लॉट के स्वामी का इंजीनियरिंग विनिर्देश के अनुसार रिटेनिंग और ब्रेस्ट वाल लगाने की व्यवस्था करने का उत्तरदायित्व होगा, ताकि भूमि की प्राकृतिक रूपरेखा ऐसी कटाई पहाड़ी की तरफ सटी हुई सम्पत्तियों को नुकसान न हो सके। तथापि, प्राकृतिक रूपरेखा (प्रोफाइल) की कटाई एक मंजिल से अधिक न हो (स्टैप हाउसिंग के लिए डायफग्राम वाल का उपलब्ध होने की दशा में तीन मीटर)। भूमि का उपयोग या भूमि के विकास में परिवर्तन ऐसी रीति में किया जाएगा ताकि जहां हवा, रोशनी और धूप की अधिक आवश्यकता है, वहां अधिक प्राप्त हो ।

#### 4. प्लॉटों की कटाई (कार्विंग):-

- (i) प्लॉटों का अभिविन्यास (आरिएनटेशन) ऐसी रीति में किया जाएगा ताकि विद्यमान प्लॉटों/अवसररचना, हवा का रुख, जल निकास की सतह का प्राकृतिक बहाव वर्षा के पानी को बिना रुकावट के चलने के समाकलन की अनुरूपता में हो ।
- (ii) प्लॉटों का अभिविन्यास (लेआऊट) न्यूनतम 1.15 के अनुपात के स्वीकृत ग्रेडज वाली आसान पहुंच (इजी एक्सेस) द्वारा विनियमित होगा और जो दृष्टि दृश्य को बाधित न करें ।
- (iii) एक विशिष्ट पहुंच पर, दस संख्या में दस से अधिक प्लॉटों के समूह के लिए न्यूनतम यान पहुंच (एक्सेस) 5 मीटर चौड़ाई की होगी। तथापि, संख्या में दस से अनधिक प्लॉटों के छोटे समूह के लिए न्यूनतम तीन मीटर चौड़े पैदल सम्पर्क की व्यवस्था की जा सकती है ।
- (iv) समस्त चारों ओर, सैट बैक्स सहित 120 वर्गमीटर एक सामूहिक दीवार और 90 वर्गमीटर दो सामूहिक दीवारों वाले प्लॉट का न्यूनतम क्षेत्र 150 वर्गमीटर होगा ।
- (v) असाधारण परिस्थितियों में, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों की प्रसुविधा के लिए और जहां स्थल परिस्थिति ऐसा करना सहन कर सकें, वहां निदेशक, दो सामूहिक दीवारों सहित प्लॉटों के न्यूनतम क्षेत्र को 60 वर्गमीटर नियत कर सकेगा ।
- (vi) 250 वर्गमीटर तक के प्लॉटों में एक सांझी दीवार और 120 वर्गमीटर तक के प्लॉटों में दो सांझी दीवारों का इस शर्त के अधीन सन्निर्माण अनुज्ञात किया जाएगा कि ऐसे प्लॉटों की अधिकतम संख्या एक पंक्ति में आठ से अधिक न हो, जिनके पश्चात् सात मीटर की खाली जगह छोड़ी जाएगी ।

#### 5. विक्रय बिलेख का रजिस्ट्रीकरण:-

भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अधीन नियुक्त कोई भी रजिस्ट्रार या उप रजिस्ट्रार, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्या 12) की धारा 13 के अधीन गठित किसी योजना क्षेत्र में, विक्रय, दान, विनिमय, पट्टा या कब्जे सहित बंधकपत्र द्वारा कोई विलेख या अन्तरण दस्तावेज या भूमि का कोई उपखण्ड तब तक रजिस्टर नहीं करेगा जब तक कि भूमि का उपखण्ड (सब डिवीजन), निदेशक द्वारा सम्यक् रूप से अनुमोदित न हो और उक्त अनुमोदन की एक प्रमाणित प्रति याथास्थिति विलेख या दस्तावेज के साथ संलग्न न हो ।

**परिशिष्ट-3**  
**(नियम 13 और 14 देखें)**  
**सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के विकास हेतु विनियम**

1. ढलान:—

सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी) पार्क के भवनों में 30 तक ढलान अनुमत होगी। अवसंरचनात्मक सेवाएं, जिन में सड़कें भी हैं, क्षेत्र की ढलान के अनुसार विकसित की जाएगी।

2. प्रक्षेत्र (कॉम्प्लेक्स) की भू-संरचना उपयोग संरचना:—

क्रम संख्या	भू-उपयोग संरचना	अधिकतम सीमा
1.	कुल छतदार क्षेत्र  (i) आईटी से सम्बन्धित क्रियाकलाप (ii) वाणिज्यिक (iii) मनोरंजनात्मक (इनडोर) (iv) आवासीय	50%  22% से 44% तक 1% से 5% तक 1% से 3% तक 9% से 15% तक
2.	पार्क और टोर लॉट	8% से 12%
3.	यातायात और परिवहन का क्षेत्र	16% से 20%
4.	सैठ बैक्स और अन्य खुले स्थानों का क्षेत्र	20% से 24%

3. पहुंच के साधन

(i) आईटी पार्क क्षेत्र के स्थल की पहुंच 12 मीटर की चौड़ाई से कम नहीं होगी।

(ii) आंतरिक सड़कों की व्यवस्था निम्न प्रकार से होगी।

क्रम संख्या	लम्बाई	चौड़ाई
1.	1000 मीटर तक	9.00 मीटर
2.	1000 मीटर से अधिक	12.00 मीटर

(iii) मुख्य आंतरिक मार्गों/सड़कों के दोनों तरफ 1.20 मीटर से अधिक चौड़े पैदल चलने वाले मार्ग की व्यवस्था करनी होगी।

(iv) उपरोक्त यथा विनिर्दिष्ट मार्गों/सड़कों की चौड़ाई में पैदल चलने वाले मार्गों की चौड़ाई भी सम्मिलित होगी।

## 4. पार्किंग की व्यवस्था

1. आवासीय @ 1.00 कार स्पैस प्रति 75 वर्गमीटर फ्लोर एरिया
2. वाणिज्यिक @ 1.50 कार स्पैस प्रति 75 वर्गमीटर फ्लोर एरिया
3. कार्यालय उपयोग @ 1.25 कार स्पैस प्रति 75 वर्गमीटर फ्लोर एरिया
4. हार्डवेयर का विनिर्माण इकाई @ 1.00 कार स्पैस प्रति 60 वर्गमीटर फ्लोर एरिया
5. सॉफ्टवेयर डिबेलमेंट/आईटीईज @ 1.00 कार स्पैस प्रति 40 वर्गमीटर फ्लोर एरिया

पार्किंग फ्लोर (मंजिल) की स्लैब की छत के नीचे कड़ी (बीम) तक अधिकतम ऊंचाई 3 मीटर होगी ।

## 5. मंजिलों की अधिकतम संख्या आवृत क्षेत्र (कवरेज) और भूमि क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0)

- (i) मंजिलों की अधिकतम संख्या 4 मंजिलों + 1 पार्किंग मंजिल (फ्लोर) तक सीमित की जाएगी ।
- (ii) भूमि क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0) 1.75 होगा ।
- (iii) अधिकतम आवृत क्षेत्र (कवरेज) 50 प्रतिशत होगा ।

## 6. भवनों की अधिकतम ऊंचाई

सूचना प्रौद्योगिक (आईटी0) और सम्बन्धित कार्यकलापों के लिए भवनों की अधिकतम ऊंचाई 20.10 मीटर होगी अर्थात् पार्किंग मंजिल (फ्लोर)=3.20 मीटर, 4 मंजिले @ 3.50 मीटर प्रति मंजिल = 14.00 मीटर, छत= 2.50 मीटर और 4 मंजिलों के लिए (स्लैब) की मोटाई @ 0.10 मीटर प्रति मंजिल = 0.40 मीटर, कुल = 20.10 मीटर ।

## 7. सैट बैक्स

- (i) (ब्लॉक) से ब्लॉक की दूरी, ब्लॉकों की औसत ऊंचाई की दो तिहाई होगी ।
- (ii) साथ लगती सम्पत्तियों और किनारों के सैट बैक से संरचनाओं की दूरी ब्लॉकों की ऊंचाई से एक तिहाई से कम की नहीं होगी ।
- (iii) आन्तरिक मार्गों से न्यूनतम 3.00 मीटर की दूरी रखी जाएगी ।

## 8. विस्तार संयोजक

लम्बाई में 45 मीटर से अधिक संरचनाओं को संरचनात्मक डिजाइन गणनाओं के अनुसार एक या अधिक विस्तार संयोजकों में विभाजित किया जाएगा ।

## 9. संरचनात्मक स्थिरता

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 31—क में यथा प्रतिष्ठापित संरचनात्मक स्थिरता उपबन्धों का कड़ाई से अनुपालन किया जाएगा ।

## 10. पर्यावरण और स्वास्थ्य

- (i) प्रत्येक निवास इकाई में समुचित वायु, प्रकाश और संवातन सुनिश्चित किया जाएगा । सर्दियों के दौरान प्रत्येक भवन के लिए कम से कम तीन घण्टे की धूप उपलब्ध हो । आवासीय संरचनाओं की दशा में बाह्य दीवारों के साथ रसोई घर और सेवाएं उपलब्ध करवाई जाएगी ।

तथापि, यदि जल कोष्ठक और स्नान ग्रह सामने की ओर, किनारों में पिछली ओर और आन्तरिक खुले स्थानों की ओर नहीं खुलते हैं तो ये संवातन निकास (शाफ्ट) की ओर खुलेंगे संवातन निकास स्तम्भ (साफ्ट) का आकार 1.5 मीटर के न्यूनतम परिमाण के साथ 4.00 मीटर का होगा।

- (ii) विकासक, जल अधिनियम, 1974 और वायु अधिनियम, 1981 के अधीन राज्य पर्यावरण संरक्षण और प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड की स्वीकृति के अतिरिक्त, सक्षम प्राधिकारी से पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, 1982 के उपबन्धों के अधीन पूर्व पर्यावरणीय अनुमति लेना सुनिश्चित करेगा।

#### 11. सुरक्षा के उपाय

- (i) 15.00 मीटर से अधिक की ऊंचाई वाले भवनों की दशा में, यथास्थिति, निदेशक, अग्निशमन सेवाएं या मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र अपेक्षित होगा।
- (ii) सोपान (स्टेयरस) की व्यवस्था, भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-IV के खण्ड 8.6.2 के अनुसार किया जाएगा अर्थात् 500 वर्गमीटर से अधिक के फर्श क्षेत्र के लिए न्यूनतम दो सोपान (स्टेयरस) होगी। कम से कम एक सोपान भवनों की बाह्य दीवार पर होनी चाहिए और वह प्रत्यक्षतः बाहरी तरफ को निकलेगी। सोपान की चौड़ाई 3.00 मीटर अर्थात् प्रत्येक सोपान-पंक्ति (फ्लाइट) में 1.50 मीटर, से कम की नहीं होनी चाहिए।
- (iii) 3 मंजिलों और 1 पार्किंग मंजिल के लिए लिफ्ट का व्यवस्था ऐच्छिक (वैकल्पिक) होगी। तथापि 3 मंजिलों और एक पार्किंग मंजिल से अधिक के लिए यह अनिवार्य अपेक्षा होगी। विकासक अपनी स्वयं की लागत से भवन के अन्दर और बाहर लिफ्ट के लिए विद्युत-व्यवस्था और सामान्य प्रकाश की व्यवस्था का उपबन्ध करेगा।
- (iv) कम्प्लेक्स में अग्निशमन यन्त्रों के लिए समुचित व्यवस्था होनी चाहिए और उसकी अवस्थिति और अवस्थान को दर्शाता अभिन्यास नजदीकी अग्निशमन कार्यालय में उपलब्ध करवाया जाएगा।

#### 12. पेयजल आपूर्ति और वर्षा जल संग्रहण

- (i) पर्याप्त जल आपूर्ति और वर्षा जल संग्रहण टैंक के अभिकल्प की व्यवहार्यता की उपलब्धता की बाबत, हिमाचल प्रदेश सिंचाई एवं जन स्वास्थ्य विभाग (एच0 पी0 एवं आई0पी0एच) से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- (ii) छत शीर्ष क्षेत्रफल के 20 लीटर प्रति वर्गमीटर की दर से वर्षा जल संग्रहण टैंक हेतु पार्को और खुले स्थानों में भूमि के नीचे पर्याप्त व्यवस्था करनी होगी और उसका उपयोग पानी पीने और खाने बनाने के सिवाए अन्य प्रयोजनों के लिए किया जाएगा।

#### 13. पार्क और लघु स्थल

पार्को और लघु स्थलों के अधीन क्षेत्र को नियमित आकार में और ब्लॉक्स के मध्य समुचित रूप से व्यवस्थित किया जाएगा। डिजाइन के अनुसार आई0टी0 पार्क क्षेत्र का समुचित भू-दृश्य निर्माण विकासक द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा।

#### 14. विद्यमान वृक्ष और पौधरोपण

- (i) किसी विद्यमान वृक्ष की परिधि से 5.00 मीटर तक के व्यासार्ध के भीतर कोई सन्निर्माण अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (ii) प्रति हैक्टेयर में 125 वृक्षों (पेड़ों) की दर से पौधरोपण सुनिश्चित किया जाएगा।

## 15. प्राकृतिक निकास (ड्रेनेज) से दूरी

नदियों, खड्डों और नालों के किनारे उच्चतम बाढ़ स्तर (एचएफएल) से दूरी निम्न प्रकार से होगी:-

नदी	=	25.00 मीटर
खड्ड	=	10.00 मीटर
नाला	=	05.00 मीटर

## 16. सड़कों (मार्ग) से दूरी

राष्ट्रीय राजमार्गों, राज्य उच्चमार्गों, हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग (पी०डब्ल्यू०डी०) के अनुसूचित मार्गों, बाईपासों और अन्य जिला मार्गों से संरचनाओं की न्यूनतम दूरी 15.00 मीटर की होगी ।

## 17. विद्युत लाईनों से दूरी हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् (एच०पी०एस०ई०बी०) नियमों की अपेक्षानुसार विद्युत लाइनों से पर्याप्त दूरी बनाई रखी जाएगी । यदि कम्पलेक्स के ऊपर से कोई एच०टी०/एल०टी० लाइन गुजर रही है, तो सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र अपेक्षित होगा ।

## 18. विद्युत अपेक्षा का निर्धारण

विद्युत अपेक्षा निर्धारण 50 किलोवाट से अधिक हो जाने की दशा में, अभिन्यास योजना में 11 किलोवाट के विद्युत ट्रांसफार्मर और ट्रांसमिशन के स्थापन के लिए समुचित स्थान की व्यवस्था की जाएगी । प्रस्तावित स्थान को एचपीएसईबी लिमिटेड के सम्बद्ध अधिकारी द्वारा सत्यापित करवाया जाएगा और तदनुसार स्थल पर सत्यापन के साथ-साथ अनापत्ति प्रमाण-पत्र भी प्रस्तुत करना होगा ।

## 19. असंरचना का विकास और इसका अनुरक्षण (रख-रखाव)

- (i) विकासक सड़कों एवं नालियों का निर्माण करेगा, विद्युत और मलवहन लाइनें बिछाएगा और ठोस अपशिष्ट इत्यादि के निस्सारण हेतु व्यवस्था करेगा । डंपरों के स्थापन के लिए उपयुक्त स्थल आरक्षित किया जाना है । सेवाएं अवसंरचना की व्यवस्था आन्तरिक सड़कों के किनारों पर किसी नालिका के माध्यम से की जाएगी ।
- (ii) विकासक, सड़कों के दोनों ओर प्रत्येक 30.00 मीटर की दूरी पर गली-प्रकाश खम्बों की व्यवस्था करेगा ।
- (iii) कम्पलेक्स में सामुदायिक ऊपरी जलाशय (ओवर हैंड वाटर रेजर्वार) की व्यवस्था की जानी है ।
- (iv) विकासक द्वारा समस्त अवसंरचना सेवाएं ऐसे समय तक अनुरक्षित की जाएंगी जब तक कोई सोसाइटी गठित नहीं की जाती और कम्पलेक्स के स्टेकहोल्डर्स और निवासियों द्वारा रजिस्ट्रीकृत नहीं की जाती या नगरपालिका या नगर पंचायत या ग्राम पंचायत द्वारा उस क्षेत्र के अनुरक्षण के कामकाज का जिम्मा ले नहीं लिया जाता ।

## 20. पर्यवेक्षण

भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-11 के उपाबन्ध 'क' के उपबन्धों के अनुसार, भूमि के विकास के पर्यवेक्षण के लिए नगर योजनाकार, भवन के डिजाइन के लिए वास्तुविद और भवन सन्निर्माण के लिए संरचनात्मक अभियन्ता सक्षम अधिकारी होंगे ।

## 21. एकीकरण

आई०टी० पार्क क्षेत्र का उपयुक्त एकीकरण आसपास के उपयोगों और अवसंरचनात्मक व्यवस्थाओं जैसे कि सड़कें, नालियां, मल निकासी इत्यादि के साथ सुनिश्चित किया जाएगा ।

## 22. पहाड़ी वास्तुकला का प्रक्षेपण

प्रत्येक संरचना में ढलानदार छत को सुनिश्चित किया जाएगा ।

## 23. सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अन्य विनियमों और अनुदेशों का सख्ती से पालन किया जाएगा ।

## परिशिष्ट-4

(नियम 13 और 14 देखें)

## सौर निश्चेष्ट भवन अभिकल्प (डिजाईन) के लिए विनियम

## 1. विस्तार :

निम्न प्रकार के भवनों में सौर निश्चेष्ट भवन अभिकल्प (डिजाईन) अपेक्षित होगा:-

- (i) समस्त सरकारी और अर्ध-सरकारी भवन ।
- (ii) शैक्षणिक, स्वास्थ्य, सामुदायिक केन्द्रों, बैंकविट हाल, स्वायत्त निकायों की सरायों और भवनों सहित लोक और अर्ध-लोक संस्थान ।
- (iii) शहरी स्थानीय निकाय और पंचायती राज संस्थान ।
- (iv) शहर और नगर योग्य क्षेत्रों में आवासीय भवन ।
- (v) आवासीय कालोनीयों और अपार्टमेंट ।
- (vi) होटलों, रिजार्टों, वासों (लॉज) और अतिथि गृह सहित वाणिज्यिक कॉम्पलेक्स और उनसे सम्बन्धित भवन ।
- (vii) औद्योगिक भवन और उनके कॉम्पलेक्स ।
- (viii) परिवहन भवन जैसे कि हवाई पत्तन टर्मिनल, बस अड्डे, रेलवे स्टेशन इत्यादि ।
- (ix) नए नगरक्षेत्र (न्यूटाउनशिप) ।

**2. भवन का नक्शा.**—प्रस्तावित भवन के नक्शे के साथ, सोलर निश्चेष्ट हीटिंग और वातानुकूलित प्रणाली की विशिष्टियों के ब्यौरे देती विवरणी, दिवा प्रकाश विशिष्टियां, सौर प्रकाश नोल्टीय पैनल, दक्ष उर्जा यन्त्र और अन्य नवीकृत उर्जा यन्त्र जैसे ड्राईंग में दर्शाए गए हैं और अपेक्षानुसार लगाए जाने प्रस्तावित हैं, भी सलग्न होनी चाहिए। भवन में प्रत्याक्षित उर्जा बचत का भी वर्णन किया जाना चाहिए।

**3. स्थल चयन.**—स्थल को अधिमानतः दक्षिणी ढलान पर या धूप की ओर चयनित किया जाना चाहिए। दिसम्बर से मार्च के शीतकालीन मासों के दौरान धूप की अवधि की उपलब्धता का भी वर्णन किया जाना चाहिए।

**4. अभिविन्यास.**—भवन की लम्बाई की धूरी अधिमानतः शीतकाल के दौरान अधिकतम सौर उर्जा ग्रहण करने हेतु पूर्व-पश्चिम दिशाओं की ओर पड़नी चाहिए।

**5. खुले स्थानों की योजना.**—भवन के मुख्य वास योग्य खुले स्थानों को इस प्रकार से नियोजित और अभिकल्पित (डिजाईन) किया जाए, ताकि प्राकृतिक दिवा प्रकाश उपलब्ध रहे। सीढ़ियां, गैराज, शौचालय और भण्डारों (स्टोरज) को अधिमानतः उत्तरी दिशा में नियोजित किया जाए। ताप नुकसान से बचाने के लिए



उत्तरी दिशा में कम से कम दरवाजे और खिड़कियां प्रस्तावित की जाएं। सर्दियों में अधिकतम ताप (गर्मी) लेने के आशय से दक्षिणी दिशा पर अधिकतम शीशे लगाना प्रस्तावित किए जाएं। अपेक्षित दीवार (सॉट वॉल) के कुल सतही क्षेत्र के समानुपात में शीशे मध्य ऊंचाई वाले क्षेत्रों में 50 प्रतिशत अर्थात् 1500 मीटर से 2200 मीटर से अनधिक और उच्च शीर्षतम क्षेत्रों में 70 प्रतिशत अर्थात् 2200 मीटर और उच्चतर से अनधिक नहीं लगाने चाहिए।

**6. भवन अभिकल्पों (डिजाइन) में सौर तापन प्रणाली का एकीकरण.—6.1** निश्चेष्ट सौर तापन प्रणालियों जैसे कि सौर वायु-तापन, जल तापन, धूप वाला स्थान, सौर दीवारें, अन्तर्निक्ष तापन ग्रीन हाऊसिंग और सौर जलभ्रसत्र दीवार इत्यादि को जहां तक सम्भव हो, भवन अभिकल्प में दक्षिणी दिशा में एकीकृत किया जाएगा ताकि इन प्रणालियों तक अधिकतम सीधी सौर पहुंच अनुज्ञात की जा सके।

**6.2** किसी सौर निश्चेष्ट भवन के अभिकल्प (डिजाइन) में खुले स्थान (अन्तरिक्ष) तापन प्रणालियों को स्थापित किए जाने या समाविष्ट किए जाने की उपयुक्तता का, वास्तुकार/योजनाकार/ अभियन्ता/अभिकल्पक/सौर विशेषज्ञ द्वारा भवन स्थल, मौसम और अन्तरिक्ष तापन अपेक्षाओं के अनुसार विनिश्चय किया जाना है।

**7. प्रकाश के लिए सौर प्रकाश वोल्टीय पैनल (एस.पी.वी.).—**जहां भी सम्भव और अपेक्षित हो, भवन में प्रकाश, आपातकालीन प्रकाश और गली प्रकाश उपलब्ध करवाने हेतु सौर प्रकाश वोल्टीय पैनल भवन अभिकल्प में अधिमानतः एकीकृत किए जाएं ताकि विद्युत के उपयोग को कम किया जा सके।

**8. सौर निश्चेष्ट शीतलन अभिकल्प विशेषताएं.—**संवातन और सौर निश्चेष्ट शीतलन विशेषताएं, जहां कहीं अपेक्षित हों, निम्न प्रकार से समाविष्ट की जाएं :—

**8.1** क्रास संवातन : गर्मियों में ताजी और ठण्डी हवा के समुचित परिचारण और संवातन के लिए, कमरों की विपरित दिशाओं में खिड़कियां लगाई जाएं। दक्षिणी दिशा में, गर्मियों के दौरान छाया उपलब्ध रहने के लिए पर्याप्त ऊंचाई और चौड़ाई के निकासों (ओवरहैंग्स) के साथ खिड़कियां लगाई जाएं।

**8.2** रंग और छायाकरण: दीवार की बाहरी सतह को, तात्कालिक सौर विकिरण से परावर्तित करने हेतु सफेद या हल्के रंगों के साथ रंगित किया जाए।

**8.3** धरातल (भूतल) तटबन्धन: धरातल मंजिल को, पूरे वर्ष के दौरान भूमि के निरन्तर तापमान का लाभ लेने के लिए भू-पट्टी से लगभग 1.00 मीटर तक की ऊंचाई में रखा जाए।

**8.4** बाहरी तापमान: बाहरी तापमान को भू-दृश्य निर्माण द्वारा परिवर्तित किया जाए।

**9. उष्मीय (थर्मल) नुकसानों को कम करना.—**पत्थर, स्लेट और मिट्टी सहित स्थानीय भवन सामग्री का ग्रीष्मता को बनाए रखने और भवन को ठण्डा रखने के लिए तापन और शीतलन अपेक्षाओं को पूरा करने लिए उपयोग किया जाए।

**10. बाहरी दीवार की मोटाई.—**भवन की बाहरी दीवारों को उष्मीय सुविधा और बाह्य पर्यावरण से अन्तः पर्यावरण और विलोमतः से उष्मता के अंतरण को बचाने हेतु कम से कम 0.24 मीटर मोटा या कोटरीय वायु सहित या उष्मारोधी बनाया जाना चाहिए।

**11. भवनों में सौर सहायता प्राप्त जल तापन प्रणाली की प्रस्थापना.—11.1** सौर गर्म जल प्रणाली की क्षमता विशिष्ट भवन की अपेक्षा के अनुसार निर्धारित की जाएगी। निम्नलिखित भवन योजनाएं सौर जल तापन प्रणाली की व्यावस्था के साथ प्रस्तुत की जाएंगी,—

(क) अस्पताल और नर्सिंग होम।

(ख) होटल, वास (लॉज), अतिथि गृह, समूह आवास या 1000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र पर अपार्टमेंट

- (ग) विद्यालयों के होस्टल, महाविद्यालय, प्रशिक्षण केन्द्र और अन्य संस्थान।  
 (घ) पुलिस के बैरक।  
 (ङ) हवाई पत्तन, बस अड्डों और रेलवे स्टेशनों जैसे लोक संस्थानों के कार्यात्मक भवन।  
 (च) सामुदायिक केन्द्र, बैन्क्वट हाल और समरूप उपयोग वाले भवन।

**11.2 (क)** नए भवनों की छत के शीर्ष पर, जहां से सूर्य का प्रकाश सीधे आता है, खुला स्थान होना चाहिए। छत के भार सहने की क्षमता कम से कम 50 किलोग्राम प्रति वर्गमीटर होनी चाहिए। उपरोक्त वर्ग के समस्त नए भवनों में उनके उपयोग में लाए जाने से पूर्व, सौर जल तापन प्रणाली का प्रस्थापन अवश्य पूर्ण कर लिया जाना चाहिए।

**(ख)** जैसा कि विनियम 11.1 में दिया गया है, विद्यमान भवन में सौर सहायता प्राप्त जल तापन प्रणाली का संस्थान उक्त प्रवर्गों को उपयोग के बदले जाने के समय अपेक्षित होगा। परन्तु यदि गर्म जल की आपूर्ति के लिए कोई प्रणाली या संस्थापन है।

**11.3** सौर सहायता प्राप्त जल तापन प्रणालियों का प्रस्थापन ब्युरों ऑफ इण्डियन स्टेड्र (बी आई एस) विनिर्देश के अनुरूप होगा। प्रणाली में प्रयुक्त सौर संग्राहकों में ब्युरों ऑफ इण्डियन स्टेड्र (बी आई एस) प्रमाणन चिन्ह लगा होगा।

**11.4** समस्त सौर जल ताप प्रणालियों में एक स्वाचलित विधुत प्रतिकूलन तन्त्र लगा होगा ताकि वह मेघाच्छादित या निम्न/ धूप रहित दिनों के दौरान भी क्रियाशील रहे।

**11.5** भवन के छत के शीर्ष से विभिन्न वितरण बिन्दुओं, जहां गर्म जल या गर्म वायु अपेक्षित है, से एक उष्मारोधी पाईपलाईन के लिए भवन अभिकल्प (डिजाइन) में ही व्यवस्था की जाए।

**11.6** सौर जल तापन प्रणाली को जहां कहीं सम्भव हो, अधिमानतः भवन की छत में एकीकृत किया जाना चाहिए ताकि पैनल छत का अभिन्न अंग बन सके। छत पर अधिकतम सौर विकिरण प्राप्त करने के लिए सौर वायु/जल संग्राहक/ग्रीन हाऊस/ धूप के स्थान अनुज्ञात किए जाएंगे।

#### परिशिष्ट-5

(नियम 13 और 14 देखें)

**सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक भवनों तथा आर्थिक क्षमता की सीमाओं के भीतर मनोरंजनात्मक क्षेत्रों में निःशक्त व्यक्तियों के लिए अवरोध मुक्त पर्यावरण के विकास के लिए विनियम**

**1. स्थल नियोजन.**—निशक्त व्यक्तियों के लिए सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक भवनों तक पहुंचने के लिए कम से कम एक मुख्य द्वार /निकासी होगी। जिसे समुचित संकेत से इंगित किया जाएगा। इस प्रवेश द्वार से पैदल ( कदमतः) प्रवेश के साथ-साथ दलान (रैम्प) से होते हुए भी पहुंचा जाएगा। रैंप पर 9 मीटर चलने के पश्चात और दरवाजे के सामने से दलान (अवतरण) होनी चाहिए। अवतरण (लैंडिंग)का न्यूनतम आकार 1000x2000 मिलीमीटर का होगा।

**2. आगमन पथ/भ्रमण मार्ग.**—प्लॉट प्रवेश और भवन प्रवेश की सतही पार्किंग से आगमन पथ, बिना किसी सीढ़ी के सतही होते हुए न्यूनतम 1800 मी. मी. चौड़ा होगा और ढलान, यदि कोई हो तो 5 प्रतिशत से अधिक की नहीं होगी। फर्श सामग्री का चयन मंद दृष्टि व्यक्तियों को आकर्षित करने या उनका मार्गदर्शन करने के लिए उपयुक्त रूप से किया जाएगा (फर्श सामग्री के लिए सीमित, जिसके रंग बनावट आसपास की फर्श सामग्री से सहजदृश्य रूप से भिन्न है या ऐसी सामग्री जो मंद दृष्टि व्यक्तियों का मार्गदर्शन करने हेतु भिन्न ध्वनि उत्सर्जित करती हो) परिसज्जा की, व्हीलचेयर के चक्कों द्वारा पारगम्य बनावट के साथ फिसलन रहित सतह होगी, जहां कहीं भी की जाए, यह सामान्य तल से मेल खाती हो।

**3. पार्किंग की व्यवस्था.**—(क) दो कारों के लिए एक समान सतही पार्किंग, भवन के प्रवेश से अधिकतम 30 मीटर की यात्रा दूरी पर प्रवेश द्वार के नजदीक उपलब्ध करवाई जाएगी। पार्किंग खण्ड की चौड़ाई न्यूनतम 3.6 मीटर होगी।

(ख) मार्गदर्शक फर्श सामग्री उपलब्ध कराई जाएगी या एक ऐसा यन्त्र जो श्रव्य संकेतों के साथ मदद दृष्टि व्यक्तियों का मार्गदर्शन करें या अन्य यन्त्र जो उसी प्रयोजन के लिए प्रयुक्त हो, उपलब्ध करवाए जाएंगे।

**4. तल की सतह तक पहुंच मार्ग.**—(क) भवन में प्रवेश हेतु फिसलन रहित सामग्री के साथ रैंप (सीधा मार्ग) उपलब्ध करवाया जाएगा। रैंप की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई रैम्प के शीर्ष और तल के मध्य 1:12 के अधिकतम अनुपात के साथ 1800 एमएम होगी। रैंप की लम्बाई 9.00 मीटर से अधिक नहीं होगी जिसमें रैंप के अलावा 300 एम एम बड़ी हुई दोनों किनारों पर 800 एमएम ऊंचा कटघरा होगा। साथ लगती दीवार से कटघरे के बीच का अधिकतम फासला 50 एम. एम. होगा।

(ख) पैदल पहुंचने के लिए पायदान का आकार 300 एमएम से कम नहीं होगा और खड़-पट्ट अधिकतम 150 एमएम का होगा। रैंप (ढलान) से पहुंचने के समान ही पैदल पहुंचने के लिए दोनों किनारों पर 800 एमएम के कटघरों के प्रावधान की व्यवस्था की जाएगी।

**5. प्रवेश द्वार.**—प्रवेश द्वार के लिए कम से कम 1000 एम.एम. की स्पष्ट निकासी (खुली जगह) होगी।

**6. प्रवेश/निकासी को जोड़ता गलियारा.**—अपंगों के लिए प्रत्यक्षतः बाहर की ओर एक ऐसे स्थान पर जाने के लिए, जहां पर निःशक्त व्यक्तियों को या तो व्यक्तिगत रूप से या संकेतों द्वारा किसी विनिर्दिष्ट भवन से सम्बन्धित व्यापक दृश्यों की सूचना उपलब्ध करवाई जा सके, प्रवेश/निकासी द्वार को जोड़ते एक गलियारे की निम्न रूप से व्यवस्था की जाएगी।

(क) मार्गदर्शक फर्श सामग्री या ऐसे यन्त्रों, जो दृश्य रूप से निःशक्त व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि उत्सर्जित करें, की व्यवस्था की जाएगी।

(ख) न्यूनतम चौड़ाई 1500 एम.एम. की होगी।

(ग) यदि तल में कोई असमानता हो तो ढलान के रास्तों में 1:12 के अनुपात की व्यवस्था की जाएगी।

(घ) रैंप/ढलानदार मार्गों के लिए हैंडरेल की व्यवस्था की जाएगी।

**7. लिफ्ट.**—15.00 मीटर से अधिक की ऊंचाई वाले भवनों में व्हीलचेयर का प्रयोग करने वाले व्यक्ति के लिए, निम्नलिखित स्पष्ट परिमाणों के साथ एक लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी:—

(क) स्पष्ट आन्तरिक गहराई	1100एमएम
(ख) स्पष्ट आन्तरिक चौड़ाई	2000एमएम
(ग) प्रवेश द्वार की चौड़ाई	910 एमएम

फर्श तल से 900 एमएम ऊपर 600 एमएम से अन्यून एक हैंडरेल, नियन्त्रण पैनल के साथ लगाई जाएगी। लिफ्ट लॉबी का अन्दरूनी माप 1800 एमएम × 2000 एमएम या इससे अधिक का होगा। लिफ्ट के संचालन के ब्यौरे राष्ट्रीय भवन संहिता (नैशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया) के अनुकूल होंगे।

**8. शौचालय.**—शौचालयों के एक सैट में अपंग व्यक्तियों के प्रयोग के लिए निम्नलिखित विनिर्देशों के साथ एक विशेष शौचालय की व्यवस्था की जाएगी:

(क) प्रवेश क्षेत्र के नजदीक एक वाशबेसिन का प्रावधान।

(ख) न्यूनतम आकार 1500एमएम × 750 एमएम का होगा।

(ग) दरवाजे की न्यूनतम स्पष्ट निकासी 900 एमएम की होगी और दरवाजा खुलता हुआ/ सरकता हुआ होगा।

(घ) शौचालय में दीवार से 50 एमएम समाशोधन सहित क्षैतिज/ लम्बवान कटघरों के लिए समुचित व्यवस्थाएं की जाएगी।

(ङ) डब्ल्यू.सी.शीट फर्श से 500 एमएम ऊपर रखी जाएगी।

**9. शरण क्षेत्र (रफयूज एरिया).—**प्रत्येक मंजिल पर अग्नि प्रतिरक्षा सीढ़ी स्थल पर शरण क्षेत्र उपलब्ध करवाया जाएगा जिसमें 900 एमएम की चौड़ाई के स्पष्ट खुलने वाले दरवाजे होंगे ताकि उसमें एक या दो व्हीलचेयर आराम से आ सकें। अलार्म स्विच को फर्श तल से 900एमएम से 1200 एमएम के बीच स्थापित किया जाना चाहिए।

#### परिशिष्ट-6

(नियम 13 और 14 देखें)

#### वर्षा जल के संग्रहण के लिए विनियम

1. राज्य में जहां भी हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12 ) प्रवर्तन में है, वहां भवनों के छत शीर्षों से वर्षा जल का संग्रहण निम्न प्रकार से अनिवार्य होगा:—

(क) विद्यमान या भविष्य में सन्निर्माण हेतु प्रस्तावित समस्त भवन; और

(ख) वर्षा जल के अभिग्रहण, भण्डारण, एकीकरण और वितरण के लिए मार्गदर्शक सिद्धान्त निम्न प्रकार के होंगे:—

(i) वर्षा जल संग्रहण संरचनाओं को धरातल स्तर के नीचे सैटबैक्स में निर्मित किया जाना अनुज्ञात किया जाना है। यदि भण्डारण धरातल स्तर से ऊपर किसी स्तर पर वांछित है तो यह अनुज्ञात आच्छादित क्षेत्र के भीतर सैटबैक्स से दूर होगा।

(ii) सामुदायिक वर्षा जल संग्रहण संरचना भी अनुज्ञेय होगी।

(iii) वर्षा जल के अभिग्रहण, भण्डारण के साथ-साथ एकीकरण और वितरण के लिए समुचित प्रणाली सुनिश्चित की जाएगी।

(iv) संचयित वर्षा जल का उपयोग घरेलू उपयोग के अतिरिक्त अग्निशमन भू-दृश्य निर्माण और बागवानी सहित पीने के अयोग्य इस्तेमाल के लिए नियमित रूप से किया उपयोग किया जाएगा।

(v) किसी भवन को कोई भी जल आपूर्ति संयोजन कनेक्शन तब तक नहीं दिया जाएगा जब तक उस स्थान पर वर्षा जल संग्रहण प्रणाली की व्यवस्था नहीं की जाती है और तदनन्तर उसको परिचालित नहीं किया जाता है।

(vi) वर्षा जल संग्रहण संरचना की न्यूनतम क्षमता, छत के शीर्ष क्षेत्र के 20 लीटर प्रतिवर्ग मीटर की दर से निकाली जाएगी।

(vii) स्थानीय उप-मण्डलीय मजिस्ट्रेट (एस.डी.एम.) की अध्यक्षता के अधीन बनी वर्षा जल संग्रहण प्रणाली निरीक्षण समिति, वर्षा जल संग्रहण प्रणाली के निरन्तर उपयोग को सुनिश्चित करने हेतु सावधिक (कालिक) निरीक्षण के लिए उत्तरदायी होगी।

(viii) उल्लंघनकर्ता सार्वजनिक जल आपूर्ति कनेक्शन के वियोजन (काटे जाने) के लिए दायी होगी।

- (ix) वर्षा जल संग्रहण प्रणाली के बिना विद्यमान भवनों के स्वामियों को इन विनियमनों के प्रवृत्त होने के पश्चात् अठारह मास के भीतर वर्षा जल संग्रहण प्रणाली स्थापित करनी होगी।
- (x) वर्षा जल संग्रहण प्रणाली निरीक्षण समिति, किसी विद्यमान भवन में वर्षा जल संग्रहण प्रणाली को उपलब्ध कराने हेतु परिसीमन और अनुमोदित मानकों से किसी विचलन के दृष्टिगत, इन विनियमनों में किसी छूट और लघु व्यतिक्रमों को अनुज्ञात करने में सक्षम होगी।
- (xi) उपायुक्त, इन विनियमनों के अधीन किसी अपील की सुनवाई के लिए अपीलीय प्राधिकारी होगा।

-----  
परिशिष्ट-7  
(नियम 13,14 एवं 67 देखें)

**अपार्टमेंट और कॉलोनीयों के विकास हेतु विनियम**

1. **स्थल चयन.**—स्थल ऐसे क्षेत्र में चयनित किया जा सकेगा, जिसे आवासीय उपयोग के लिए प्रस्तावित किया जा रहा हो और उसका आसपास में प्रतिकूल उपयोग न हो रहा हो।
2. **जाँच सूची.**—विनियामक उपबंधों और उनका पालन दर्शाती हुई कोई जाँच सूची 1000 व्यक्तियों तक की जनसंख्या वाले अपार्टमेंट के लिए प्रस्ताव सहित निम्नानुसार प्रस्तुत की जाएगी:—

क्रम संख्या	वर्णन	विनियमानुसार	यथाप्रस्तावित
1.	स्कीम क्षेत्र		
2.	क्षेत्र की ढाल		
3.	पहुँच के साधन		
4.	भू-उपयोग संरचना		
5.	विस्तार (i) प्लेटों के अधीन (ब्लॉक वार) (ii) अन्य उपयोगों के अधीन (ब्लॉक वार)		
6.	कुल निर्मित क्षेत्र		
7.	फर्श क्षेत्र दर (एफ.ए.आर.)		
8.	प्रत्येक ब्लॉक में मंजिलों की संख्या		
9.	प्रत्येक मंजिल की ऊँचाई		
10.	ब्लॉक की कुल ऊँचाई		
11.	प्रत्येक ब्लॉक में प्लेटों/निवास इकाइयों की संख्या		
12.	कुल जनसंख्या		
13.	प्रति हैक्टेयर घनत्व		
14.	जनसंख्या की बाबत सुविधाओं के ब्यौरे		
15.	पार्किंग व्यवस्था		
16.	संरचनात्मक मजबूती प्रभावीकरण		
17.	प्राकृतिक जल निकास से निर्मितियों की दूरी		
18.	उच्च मार्गों और अन्य जिला सड़कों से निर्मितियों की दूरी		
19.	एच.टी/एल.टी लाइनों से निर्मितियों की दूरी		

20.	यदि एच.टी./एल.टी. लाइन प्रस्तावित स्थल के ऊपर/आसपास से पारगमन कर ही है तो हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमितके सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र		
21.	पहुंच मार्ग के साथ-साथ प्रस्तावित निर्माण हेतु राष्ट्रीय उच्चमार्ग/हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र		
22.	वर्षा जल संग्रहण निर्मिति की व्यवस्था		
23.	ठोस अपशिष्ट मलवहन, मैला पानी और बाढ़ जल के निपटारे और शोधन की व्यवस्था ।		
24.	गली प्रकाश की व्यवस्था		
25.	यदि कॉलोनी 1000 व्यक्तियों से अधिक के लिए अभिकल्पित की गई है तो भारत सरकार से पर्यावरण अनापत्ति और जल अधिनियम, 1974 तथा वायु अधिनियम, 1981 के अधीन राज्य पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, हिमाचल प्रदेश की सहमति ।		
26.	कार्य हेतु नियुक्त रजिस्ट्रीकृत वास्तुकार/नगर योजनाकार/अभियन्ता का नाम और पत्राचार हेतु पूर्ण पता ।		
27.	कार्य हेतु नियुक्त रजिस्ट्रीकृत संरचना अभियन्ता का नाम और पत्राचार हेतुपूर्ण पता ।		

1000 व्यक्तियों से अधिक की जनसंख्या की दशा में, शीघ्र निपटारे हेतु उपबंधों के अनुसार और ब्यौरे देने होंगे जैसे कि निदेशक द्वारा अपेक्षित हो ।

**3. स्कीम क्षेत्र का आकार और प्रकार.**—अपार्टमेंटों की अनुज्ञा हेतु मामलों पर प्रक्षेत्रों (काम्पलेक्सिज)के रूप में विचार किया जाएगा, और उच्च मार्गों/मुख्य सड़कों के साथ-साथ रीबन विकास पद्धति पर नहीं । किसी स्कीम के लिए अपार्टमेंटों के विकास हेतु न्यूनतम क्षेत्र 2500 वर्गमीटर होगा । साधारणतया, स्थल का समग्र लम्बाई और चौड़ाई अनुपात 3:1 तक होगा ।

**4. ढाल.**—अपार्टमेंटों को 30 ढाल (स्लोप)तक अनुज्ञात किया जाएगा ।

**5. किसी कॉलोनी में अपार्टमेंटों की भूमि उपयोग संरचना:—**

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	कुल क्षेत्र की प्रतिशतता
1.	अपार्टमेंटों के अधीन क्षेत्र	30—35 प्रतिशत
2.	वणिज्यिक	02—05 प्रतिशत
3.	सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	05—10 प्रतिशत
4.	यातायात और परिवहन	20—30 प्रतिशत
5.	पार्क और खुले स्थान	10—15 प्रतिशत
6.	सैट बैंक, पट्टी, बागान और भू-दृश्य-निर्माण इत्यादि के अधीन क्षेत्र	12—25 प्रतिशत

**टिप्पण.**—वाणिज्यिक उपयोग के अधीन, प्रति 150 व्यक्ति के लिए एक दुकान के अनुपात से सुविधाजनक दुकानों की व्यवस्था की जाएगी। इनमें सब्जी, जूता-मरम्मत, ड्राई क्लीनिंग, दर्जी, नाई, जनरल मर्चन्डाइज, आदि जैसी सेवा दुकानें भी सम्मिलित होंगी। इन दुकानों का प्रयोजन स्पष्टतः नक्शों में वर्णित होना चाहिए और तदनुसार पूर्ण करके आवंटित की जानी चाहिए। यदि सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक सुख-सुविधाएं जैसे विद्यालय, स्वास्थ्य केन्द्र इत्यादि आसपास उपलब्ध है और वे निवासियों की अपेक्षाओं को पूर्ण करने के लिए पर्याप्त है, तो उनके ब्यौरे विनियमन 2 की सूची में देने होंगे। तथापि प्रति 1000 व्यक्ति दो शौचालयों के अनुपात से एक महिलाओं के लिए और एक पुरुषों के लिए शौचालयों और मूत्रालयों की व्यवस्था तथा शिशुसदन/टॉट लॉट्स आदि की व्यवस्था प्रत्येक स्कीम में करनी होगी।

**6. पहुँच के साधन.**—(i) 1000 व्यक्तियों से अधिक जनसंख्या वाले अपार्टमेंटों या कॉलोनी के क्षेत्र के लिए न्यूनतम पहुँच 9.00 मीटर से कम नहीं होगी।

(ii) ऐसी कॉलोनियों के लिए, जिनकी अधिकतम जनसंख्या 1000 व्यक्ति है, न्यूनतम पहुँच 7.50 मीटर होगी।

(iii) 1000 व्यक्तियों से अधिक जनसंख्या वाली कॉलोनियों के लिए आंतरिक पहुँच के साधनों की लम्बाई और चौड़ाई निम्नानुसार होंगी:—

(क) मैदानी क्षेत्रों के लिए:—

क्रम संख्या	चौड़ाई (मीटर में)	लम्बाई (मीटर में..... तक)
1.	7.50	250.00
2.	9.00	400.00
3.	12.00	1000.00
4.	18.00	1000 से अधिक

(ख) पहाड़ी क्षेत्रों के लिए:—

क्रम संख्या	चौड़ाई (मीटर में)	लम्बाई (मीटर में..... तक)
1.	7.50	400.00
2.	9.00	1000.00
3.	12.00	1000.00

(ग) यदि विकास पहुँच के साधन केवल एक ओर है, तो प्रत्येक मामले में विहित चौड़ाइयां 1.00 मीटर घटाई जा सकेंगी।

(घ) 9.00 मीटर और इससे अधिक चौड़ाई वाले मुख्य आंतरिक सड़कों की दोनों ओर 1.20 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले पैदल मार्गों की व्यवस्था करनी होगी।

(ङ) 150 से 275 मीटर लम्बाई वाली बन्द गलियों में 1.50 मीटर लम्बाई के मध्यांतर में 9.00 मीटर से अन्यून के आयामों सहित 81.00 वर्गमीटर से अन्यून को कोई अतिरिक्त मोड़ वाला स्थल होगा।

**7. पार्किंग व्यवस्था.**—पार्किंग व्यवस्था एक यान के लिए प्रति 100 वर्गमीटर फर्श क्षेत्र के लिए अर्थात् 18.00 वर्गमीटर क्षेत्र होगा। पार्किंग मंजिल की अधिकतम ऊँचाई, स्लैब की सीलिंग के नीचे, बीम की गहराई सहित, 3.00 मीटर होगी।

**8. मंजिलों की संख्या.**—पाँवटा घाटी, परवाणु-बरोटीवाला-नालागढ़ क्षेत्र, ऊना-बिलासपुर एवं हमीरपुर जिले, मण्डी जिला के सरकाघाट-धर्मपुर क्षेत्र, दक्षिणी कांगड़ा जिला और नुरपुर-जसूर क्षेत्र सहित राज्य के निचले क्षेत्रों (मैदानी) में पाँच मंजिले और एक पार्किंग फर्श अनुज्ञेय होंगी। पहाड़ी क्षेत्रों में, अन्य विनियमों को पूर्ण करने के अध्याधीन, चार मंजिलें, एक पार्किंग फर्श तथा सबसे ऊपर एक ढालू छत अनुज्ञेय होगी।

**9. फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0).—**(1) अधिकतम अनुज्ञेय एफ0ए0आर0 1.75 होगा। तथापि, अपार्टमेंट की बाबत अधिकतम एफ0ए0आर0 1.50 होगा। शेष 0.25 एफ0ए0आर0, स्थानीय लोगों के साथ-साथ आसपास के क्षेत्रों की अपेक्षाओं के दृष्टिगत, सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक और वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए होगा।

किसी कॉलोनी की दशा में, जहां पृथक प्लॉट, अपार्टमेंट और कुटीर विकसित और निर्मित किए जाने हेतु प्रस्तावित है, वहां एफ0ए0आर0 की गणना निम्नानुसार होगी:—

(क) पृथक भूखण्डों के लिए—

एफ0ए0आर0 की गणना पूर्ण भूखण्ड क्षेत्र के लिए की जाएगी।

(ख) अपार्टमेंट के लिए—

एफ0ए0आर0 की गणना, विहित सैट बैक छोड़ने के पश्चात् उपलब्ध निर्मित क्षेत्र के लिए की जाएगी।

(ग) कुटीरों के लिए—

संपूर्ण भूमि, जिस पर कुटीरें निर्मित की जानी हेतु प्रस्तावित है, के लिए फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0) की गणना की जाएगी।

**10. मंजिलों की ऊंचाई.—**अपार्टमेंट की मंजिलों की ऊंचाई 2.70 मीटर से 3.50 मीटर तक भिन्न-भिन्न हो सकेगी। तथापि, भवन की समग्र ऊंचाई, मैदानों के साथ-साथ 20.00 मीटर तथा पहाड़ी क्षेत्रों में ढालू छत सहित 18.00 मीटर से अनधिक होगी। ढालू छत की अधिकतम ऊंचाई निर्मिति के आयतन के अनुसार होगी तथा छत की ढाल 30 डिग्री से कम नहीं होगी।

**11. सैट बैक्स.—**एक ब्लॉक से दूसरे ब्लॉक की दूरी ब्लॉकों की औसत ऊंचाई का दो-तिहाई होगी। अपार्टमेंटों के साथ लगने वाली संपत्तियों और किनारे वाले सैट बैक से दूरी ब्लॉकों की ऊंचाई के एक-तिहाई से कम नहीं होगी। तथापि, बेहतर अभिन्यास, रूपरेखा और क्रियाशीलता के हित में उचित प्रकाश, वायु, वायुसंचार तथा हवा की दिशा सुनिश्चित करते हुए ब्लॉकों की व्यवस्था विहित फर्शी क्षेत्र का अनुपात (एफ0ए0आर0) के भीतर सुनिश्चित की जाए। आंतरिक सड़कों से न्यूनतम 3.00 मीटर की दूरी रखनी होगी।

**12. विस्तारण जोड़-पटियाँ.—**45.00 मीटर से अधिक लम्बाई वाली निर्मितियाँ, संरचनात्मक अभिकल्प गणनाओं के अनुसार एक या अधिक विस्तारण जोड़ पटियों द्वारा विभाजित की जाएंगी।

**13. संरचनात्मक मजबूती.—**हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्याक 12) की धारा 31-क के अधीन यथा प्रतिष्ठापित संरचनात्मक मजबूती उपबन्धों का सख्ती से पालन करना होगा। उसका मानीटरिंग प्रत्येक मंजिल स्तर पर सुनिश्चित करनी होगी तथा इस बाबत समापन प्रमाण-पत्र निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला को देना होगा।

**14. पर्यावरण और स्वास्थ्य.—**(i) प्रत्येक निवास इकाई को उचित वायु, प्रकाश और संवातन (वैन्टीलेशन) सुनिश्चित करना होगा। सर्दियों के दौरान प्रत्येक फ्लैट को कम से कम 3 घण्टे की धूप उपलब्ध होनी चाहिए। रसोई और सेवाओं की व्यवस्था बाह्य दीवारों के साथ की जाएगी। तथापि, यदि शौच-गृह और स्नानगृह सामने, बगल, पीछे और आंतरिक खुले स्थानों की ओर नहीं खुल रहे हों, तो ये वायुसंचार शॉफ्ट की ओर खुलेंगे, जिसका न्यूनतम आकार निम्नानुसार होगा:—

भवनों की ऊंचाई (मीटर में)		वायुसंचार शॉफ्ट का आकार (वर्गमीटर में)	वायुसंचार शॉफ्ट का न्यूनतम एक आयाम (मीटर में)
1.	10.00 तक	1.20	0.90
2.	12.00	2.80	1.20
3.	18.00	4.00	1.50
4.	24.00	5.40	1.80



- (ii) पर्यावरण और वन मन्त्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली की अधिसूचना संख्या: एस0ओ0801(ई), तारीख 7.7.2004 और तदनुसार पत्र संख्या: एसटीई-ए(3)-11/2003, तारीख 28.3.2005 द्वारा परिचालित राज्य सरकार के और निदेशों के दृष्टिगत 1000 व्यक्तियों से अधिक जनसंख्या या 50 किलो लीटर प्रतिदिन से अधिक मल का निस्सारण करने या 50 करोड़ या इससे अधिक रूपयों के विनिधान सहित की दशा में, संप्रवर्तक को, जल अधिनियम, 1974 और वायु अधिनियम, 1981 के अधीन राज्य पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, हिमाचल प्रदेश की सहमति के अतिरिक्त भारत सरकार से पर्यावरण अनापत्ति सुनिश्चित करनी होगी ।

**15. सुरक्षा उपाय.—**(i) 15.00 मीटर की ऊंचाई से अधिक ऊंचाई वाले भवनों की दशा में, यथास्थिति, निदेशक, अग्निशमन सेवाएं या मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन0 ओ0 सी0) अपेक्षित होगा ।

- (ii) सीढ़ियों की व्यवस्था भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग-4 के खण्ड 8.6.2 के अनुसार अर्थात् 500 वर्गमीटर से अधिक फर्श क्षेत्र के लिए कम से कम 2 सीढ़ियां होगी जिसमें से कम से कम एक सीढ़ी भवनों की बाह्य दीवार पर होगी और सीधे बाहर की ओर होगी । सीढ़ी की चौड़ाई कम से कम 3.00 मीटर अर्थात् एक सोपान पंक्ति में 1.50 मीटर से कम नहीं होगी ।

- (iii) चार मंजिलों और एक पार्किंग फर्श तक लिफ्ट की व्यवस्था वैकल्पिक होगी । तथापि चार मंजिलों और एक पार्किंग फर्श से अधिक के लिए यह आज्ञापक अपेक्षा होगी । संप्रवर्तक को, अपनी लागत पर, भवन के भीतर और बाहर लिफ्ट और साधारण प्रकाश हेतु बिजली स्थानापन की व्यवस्था करनी होगी ।

**16. पेयजल प्रदाय और वर्षाजल संग्रहण.—**पर्याप्त जल प्रदाय की उपलब्धता और वर्षाजल संग्रहण के अभिकल्प की व्यवहार्यता की बाबत सिंचाई एवं जन स्वास्थ्य विभाग, हिमाचल प्रदेश से अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन0ओ0सी0) प्रस्तुत करना होगा । वर्षा जल संग्रहण हेतु पर्याप्त व्यवस्था, पार्को में भूमिगत और खुले स्थानों में छत के ऊपरी क्षेत्र के 20 लीटर प्रति वर्गमीटर की दर से की जाएगी तथा उसका उपयोग पीने और खाना पकाने से भिन्न प्रयोजनों के लिए किया जाएगा ।

**17. पार्क और खुले स्थान.—**ब्लॉकों के मध्य, पार्को और टॉट लॉट्स के अधीन क्षेत्र को नियमित आकार में उचित प्रकार से व्यवस्थित करना होगा । संप्रवर्तक द्वारा अपार्टमेंट क्षेत्र का अभिकल्प के अनुसार उचित भू-दृश्यनिर्माण सुनिश्चित किया जाएगा ।

**18. विद्यमान वृक्ष और पौध रोपण.—**(i) किसी विद्यमान वृक्ष की परिधि से 5.00 मीटर की त्रिज्या के भीतर कोई निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा ।

- (ii) संप्रवर्तक कम से कम क्षेत्र की प्रत्याशित जनसंख्या के बराबर वृक्षों का रोपण सुनिश्चित करेगा और उनका अनुश्रवण निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला द्वारा किया जाएगा । अन्यस्थानिक प्रभाव और आकर्षण वाली वृक्षों की स्थानीय प्रजातियों का रोपण किया जाएगा ।

**19. प्राकृतिक जल-निकास से दूरी.—**नदियों, खड्डों और नालों के साथ-साथ उच्चतम बाढ़ स्तर (एच0एफ0एल0) से दूरी निम्नानुसार होगी :—

(i) नदी	25.00 मीटर
(ii) खड्ड	10.00 मीटर
(iii) नाला	5.00 मीटर

**20. सड़कों से दूरी.—**निर्मितियों की सड़कों से दूरी का पालन निम्नानुसार किया जाएगा:—

- (i) राष्ट्रीय/राज्य उच्चमार्ग/हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग की अनुसूचित सड़को और बाह्य पथ 15.00 मीटर
- (ii) अन्य जिला सड़कें 10.00 मीटर

**21. विद्युत लाइनों से दूरी.**—हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमित नियमों की अपेक्षानुसार विद्युत लाइनों से पर्याप्त दूरी बनाए रखनी होगी। यदि एच0टी0/एल0टी0लाइन स्कीम में से पारगमन करती है तो सक्षम प्राधिकारी का अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन0ओ0सी0) भी अपेक्षित होगा।

**22. विद्युत अपेक्षा का निर्धारण.**—यदि विद्युत निर्धारण 50 किलोवाट से अधिक हो तो अभिविन्यास नक्शे में ट्रांसफार्मर के संस्थापन हेतु उचित स्थान की व्यवस्था दर्शाई जानी अपेक्षित है तथा आने वाली 11 के0वी0 लाइन हेतु व्यवस्था करनी होगी। प्रस्तावित स्थान हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमित के सम्बन्धित अधिकारी से सत्यापित करवाया जाना है तथा तदनुसार अभिविन्यास नक्शे में उपबन्ध के सत्यापन सहित अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन0ओ0सी0) देना होगा।

**23. समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/ निम्न आय वर्गों और वास्तविक हिमाचलियों के लिए आरक्षण.**—सरकार के स्वामित्वाधीन या नियंत्रणाधीन किसी विकास प्राधिकरण सहित संप्रवर्तक समस्त आवासीय परियोजनाओं में विकसित भूमि का कम से कम पच्चीस प्रतिशत समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्गों और वास्तविक हिमाचलियों के लिए ऐसी रीति में और ऐसे निबंधन और शर्तों पर चिन्हित करेगा जैसी हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 57 में विहित है।

**24. अवसंरचना का विकास और इसका अनुरक्षण.**—संप्रवर्तक, सड़कों, नालियों का निर्माण करेगा, विद्युत लाइनें, मलवहन प्रणाली बिछाएगा तथा ठोस अपशिष्ट इत्यादि के निस्सारण हेतु व्यवस्था करेगा। डंपरों के स्थापन हेतु उपयुक्त स्थल आरक्षित किया जाना है। सेवाएं अवसंरचना की व्यवस्था सड़क के किनारों पर किसी नलिका के माध्यम से की जाएगी और इसको निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला द्वारा स्थल पर विकास के दौरान सुनिश्चित किया जाएगा। संप्रवर्तक को, सड़कों के दोनों ओर प्रत्येक 30.00 मीटर की दूरी पर गली-प्रकाश-खम्बों की व्यवस्था करनी होगी। स्कीम में सामुदायिक ऊपरी जलाशय की व्यवस्था की जानी है। अवसंरचनात्मक सेवाएं ऐसे समय तक अनुरक्षित की जाएगी, जब तक कोई सोसाइटी गठित नहीं की जाती और स्कीम के निवासियों द्वारा रजिस्ट्रीकृत नहीं की जाती या नगर निगम या नगर परिषद् या नगर पंचायत या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण (एस0ए0डी0ए) या पंचायत क्षेत्र के अनुरक्षण के कामकाज का जिम्मा नहीं लेती।

**25. अपार्टमेंटों के रजिस्ट्रीकरण पर नियंत्रण और सेवा संयोजनों की निर्मुक्ति.**—उप-रजिस्ट्रार ऐसे किसी प्लैट/अपार्टमेंट के विक्रय विलेख को रजिस्ट्रीकृत नहीं करेगा, जिसका निर्माण किसी अनुमोदित नक्शे के अतिक्रमण में किया गया हो। इसी प्रकार, हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमित के साथ-साथ सिंचाई एवं स्वास्थ्य विभाग, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 83 क के उपबंध के अधीन निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला का अनापत्ति प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त किए बिना किसी भी संयोजन को निर्मुक्त नहीं करेगा।

**26. पर्यवेक्षण.**—1.00 हैक्टेयर तक भूमि के विकास के पर्यवेक्षण हेतु इंडियन इनस्टिट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स एण्ड स्ट्रक्चरल इंजिनियर से अनुज्ञप्तिधारी वास्तुविद्, जो संरचना अभियांत्रिकी में तीन वर्ष के अनुभव सहित सिविल अभियांत्रिकी में स्नातक हो, सक्षम होगा। 1.00 हैक्टेयर भूमि से अधिक हेतु भारतीय भवन संहिता के भाग-2 के परिशिष्ट-क के उपबंध के अनुसार नगर योजनाकार सक्षम होगा।

**27. एकीकरण.**—अपार्टमेंट क्षेत्र का उचित एकीकरण, आसपास के उपयोगों और अवसंरचनात्मक व्यवस्थाओं जैसे सड़कों, जल-निकासी, मलवहन इत्यादि के साथ सुनिश्चित करना होगा।

**28. स्थानीय परंपरा प्रक्षेपण.**—जहां तक संभव हो, अग्रभाग, ढालू छत, खिड़कियों, दरवाजों इत्यादि के अभिकल्पों के संबंध में स्थानीय परंपरा अवश्यकरणीयों को सम्मिलित करना होगा। मैदानों के साथ-साथ अपार्टमेंट में ढालू छत और पहाड़ी क्षेत्रों में ढालू से संबंधित आंशिक उपबंध सुनिश्चित करने होंगे।

**29. शहरी विकास योजना विनिर्मिति और कार्यान्वयन मार्गदर्शन.**—किसी परंतुक के संदर्भ में किसी स्पष्टीकरण की दशा में या यदि कोई विनिर्दिष्ट उपबंध नहीं है, तो भारत सरकार के शहरी विकास योजना विनिर्मिति और कार्यान्वयन मार्गदर्शन या भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता में यथापरिकल्पित उपबंधों का पालन करना होगा।

**परिशिष्ट-8**  
**(नियम 13, 14 एवं 18 देखें)**

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 30 क के अधीन छूट प्राप्त विकास क्रियाकलापों हेतु विहित सीमाओं के विनियम

1. आवासीय भवन और फार्म हाऊसिंग

- |                               |   |                 |
|-------------------------------|---|-----------------|
| (i) अधिकतम फर्श क्षेत्र       | = | 600.00 वर्गमीटर |
| (ii) मंजिलों की अधिकतम संख्या | = | 3               |

टिप्पण.—आवेदक, तीन मंजिलों से अनधिक में आंबटित अधिकतम 600.00 वर्गमीटर फर्श क्षेत्र रख सकेगा ।

2. वाणिज्यिक उपयोग

- |   |                 |
|---|-----------------|
| (i) अधिकतम फर्श क्षेत्र   | 100.00 वर्गमीटर |
| (ii) मंजिलों की अधिकतम संख्या   | 2               |
| (iii) न्यूनतम पहुँच   | 3.00 मीटर       |
| (iv) पार्किंग: दुकानों के स्वामियों द्वारा, माल लादने-उतारने और पार्किंग प्रयोजन हेतु, उपयुक्त सामुदायिक पार्किंग स्थल की व्यवस्था की जानी है । |                 |

टिप्पण.—आवेदक दो मंजिलों से अनधिक में आंबटित अधिकतम 100.00 वर्गमीटर फर्श क्षेत्र रख सकेगा ।

3. सेवा उद्योग

- |  |                 |
|--|-----------------|
| (i) अधिकतम फर्श क्षेत्र  | 100.00 वर्गमीटर |
| (ii) मंजिलों की अधिकतम संख्या  | 1               |
| (iii) न्यूनतम पहुँच  | 3.00 मीटर       |
| (iv) पार्किंग: उद्योगपतियों द्वारा, माल लादने-उतारने और पार्किंग प्रयोजन हेतु, उपयुक्त सामुदायिक पार्किंग स्थल सुनिश्चित करना होगा । |                 |

4. सार्वजनिक सुख-सुविधाएं

- |   |  |
|---|--|
| (i) अधिकतम फर्श क्षेत्र                   | विशिष्ट सुख-सुविधा की अपेक्षानुसार   |
| (ii) मंजिलों की अधिकतम संख्या             | 3  |
| (iii) न्यूनतम पहुँच                       | 3.00 मीटर  |
| (iv) पार्किंग:                            | प्रति 100 वर्गमीटर के फर्श क्षेत्र हेतु 0.50 से 1.50 की दर के बराबर कार स्थल     |
| (v) शैक्षिक भवनों की दशा में खेल के मैदान | 0.20 हैक्टेयर से 1.60 हैक्टेयर तक वांछित है, तथापि, भूमि की उपलब्धता के अनुसार । |

5. अन्य अवश्यकरणीय

- |  |
|--|
| (i) संरचनात्मक सुरक्षा और भूकम्प सहायता सुनिश्चित की जानी चाहिए ।  |
| (ii) अटारी या तहखाना एक मंजिल के रूप में गिना जाएगा ।  |
| (iii) ढालू छत सुनिश्चित करनी होगी ।  |
| (iv) समस्त अन्य ग्रामीण सड़कों की बाबत, सड़कों के केन्द्र से 5.00 मीटर की दूरी के भीतर कोई निर्माण नहीं किया जाएगा । |

- (v) प्रमुख जिला सड़कों की नियंत्रित चौड़ाई के भीतर कोई निर्माण नहीं किया जाएगा ।
- (vi) हिमाचल प्रदेश सड़क पार्श्व भूमि नियंत्रण अधिनियम के अधीन राष्ट्रीय उच्चमार्ग, राज्य उच्चमार्ग और अनुसूचित सड़कों की नियंत्रित चौड़ाई से 3.00 मीटर का न्यूनतम सामने वाला सैट बैक रखा जाएगा ।
- (vii) राष्ट्रीय और राज्य उच्चमार्गों के घाटी की ओर निर्माण सड़क से ऊपर 1.50 मीटर तक प्रतिबंधित करना होगा ।
- (viii) साथ लगने वाली सम्पत्ति, सरकारी भूमि से 2.00 मीटर का और वन भूमि से 5.00 मीटर का न्यूनतम सैट बैक बनाए रखना होगा ।
- (ix) भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 में यथा उपबंधित भारतीय विद्युत नियमों के उपबंधों के अनुसार एल0टी0/एल0टी0 लाइनों से न्यूनतम क्षैतिज और उर्ध्व दूरी निम्नानुसार बनाए रखनी होगी :-

विद्युत लाइन	उर्ध्व दूरी (मीटर)	क्षैतिज दूरी (मीटर)
निम्न और मध्यम वोल्टेज लाइनें तथा सेवा लाइनें	2.50	1.20
11000 वी तक और सहित उच्च वोल्टेज लाइनें	3.70	1.20
11000 वी से अधिक और 33000 वी तक तथा सहित उच्च वोल्टेज लाइनें	3.70	2.00
33000 वी से अधिक अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाइनें	3.70 (प्रत्येक अतिरिक्त 33000 वी या उसके भाग के लिए जमा 0.30 मीटर)	2.00 (प्रत्येक अतिरिक्त 33000 वी या उसके भाग के लिए जमा 0.30 मीटर)

- (x) पहाड़ी की ओर कटाव 3.50 मीटर ऊंचाई तक किया जा सकेगा ।
- (xi) छत क्षेत्र हेतु 20 लीटर प्रति वर्गमीटर की दर से वर्षा जल संग्रहण प्रणाली की व्यवस्था की जानी चाहिए ।
- (xii) सेप्टिक टैंक और सोक पिट बनाया जाना चाहिए ।
- (xiii) सौर-निष्क्रिय भवन अभिकल्प को प्राथमिकता दी जाएगी ।
- (xiv) अवस्थिति संबंधी विशेषताओं, सौन्दर्य, स्थानीय भवन सामग्री, परंपरा और पर्यावरणीय पहलुओं का भी ध्यान रखना चाहिए ।

**6. टिप्पणी.**—माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 16.12.2011 को जनहित याचिका 15/2010—वी—कोर्ट ऑन इट्स ओन मोशन वनाम हिमाचल प्रदेश सरकार में दिये गए आदेशों के अनुसार हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना अधिनियम, 1977 की धारा-30—ए के प्रावधानों से केवल अधिनियम लागू होने के समय उस मूल निवासी ही ग्रामिण क्षेत्रों में लाभान्वित होंगे तथा यह सुविधा उन निवासियों को ही मिले जिन्होंने ग्रामिण क्षेत्रों में मूल निवासियों से भूमि क्रय की हो ।

**परिशिष्ट-9**  
**(नियम 17 देखें)**

**प्राइवेट वृत्तिकों के रजिस्ट्रीकरण, अर्हता, सक्षमता और कर्तव्यों हेतु विनियम**

1. **अनिवार्य अपेक्षाएं.**—हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के नियम 15 और नियम 16 के उप नियम (1) के अधीन प्रस्तुत आवेदनों के साथ सलंगन समस्त नक्शे (प्लानज) निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हिमाचल प्रदेश, शिमला के पास सम्यक रूप से रजिस्ट्रीकृत प्राइवेट वृत्तिकों द्वारा तैयार/अभिकल्पित/हस्ताक्षरित किए जाएंगे।

2. **वर्गीकरण.**—रजिस्ट्रीकृत प्राइवेट वृत्तिकों की श्रेणी, वर्ग, अर्हता और नक्शों को तैयार करने की सीमा निम्नानुसार होगी:—

क्रम संख्या	वृत्तिक	श्रेणी वर्ग	न्यूनतम अर्हता	सीमा
1.	नगर योजनाकार	ए	किसी मान्यता प्राप्त विश्वविद्यालय या नगर योजनाकार संस्थान (भारत) या रॉयल इंस्टिट्यूट ऑफ टाऊन प्लानरज (लंदन) की उपसदस्यता या अधिसदस्यता के लिए धारक को पात्र बनाने वाले संस्थान से नगर योजना या क्षेत्रीय योजना में कोई उपाधि या इसके समतुल्य अर्हता।	नक्शों (प्लानज) को तैयार करने की कोई सीमा नहीं।
		बी	नगर योजनाकार जो सिविल इंजीनियरिंग में तीन वर्षीय डिप्लोमा रखता हों या सरकारी विभागों में कम से कम पांच वर्ष का नगर योजनाकार के रूप में कार्य करने के अनुभव सहित राज्य तकनीकी शिक्षा बोर्ड द्वारा प्रदान किया जाने वाला वास्तुविद्व सहायकता में तीन वर्षीय डिप्लोमा रखता हो।	प्लॉटो (भूखंड) हेतु 5000 वर्गमीटर क्षेत्र तक और भवन हेतु 1000 वर्गमीटर कुर्सी क्षेत्र तक नक्शे बनाना।
2.	वास्तुविद्	ए	किसी मान्यता प्राप्त विश्वविद्यालय या रॉयल इंस्टिट्यूट ऑफ ब्रिटिश आर्किटेक्ट्स या वास्तुविद् संस्थान (भारत) जो स्थापत्यकला परिषद्, भारत के साथ रजिस्ट्रीकृत है, की उपसदस्यता या अधिसदस्यता हेतु धारक को पात्र बनाने के लिए किसी संस्थान से स्थापत्यकला में कोई उपाधि या इसके समतुल्य अर्हता।	नक्शे तैयार करने के लिए कोई सीमा नहीं।
		बी	राज्य तकनीकी शिक्षा बोर्ड द्वारा प्रदान किया गया स्थापत्य सहायकता में तीन वर्षीय डिप्लोमा या स्थापत्यकला में इन्टरमीडिएट या इसके समतुल्य।	प्लॉटो (भूखंड) हेतु 5000 वर्गमीटर क्षेत्र तक और भवन हेतु 1000 वर्गमीटर कुर्सी क्षेत्र तक नक्शे बनाना।

3.	सिविल अभियन्ता	ए	<p>किसी मान्यता प्राप्त विश्वविद्यालय या इंजीनियर संस्थान (भारत) की सहयुक्त सदस्यता के लिए धारक को पात्र बनाने के लिए किसी संस्थान से सिविल इंजीनियरिंग में कोई उपाधि या इसके समतुल्य अर्हता ।</p>	<p>नक्शे तैयार करने के लिए कोई सीमा नहीं ।</p>
		बी	<p>राज्य तकनीकी शिक्षा बोर्ड द्वारा प्रदान किया गया सिविल इंजीनियरिंग में तीन वर्षीय डिप्लोमा या इसके समतुल्य</p>	<p>प्लाटो (भूखंड) हेतु 5000 वर्गमीटर क्षेत्र तक और भवन हेतु 1000 वर्गमीटर कुर्सी क्षेत्र तक नक्शे बनाना ।</p>
4.	संरचना अभियन्ता	ए	<p>(i) संरचना अभियन्ता के रूप में किसी उत्तरदायी स्तर पर संरचनात्मक डिजाइन कार्य में (डिग्री प्राप्त करने के पश्चात्) न्यूनतम पांच वर्ष का अनुभव सहित संरचना इंजीनियरिंग में पी0एच0डी0 या संरचना/भूकम्प इंजीनियरिंग में एम.ई.</p> <p>या</p> <p>(ii) संरचना अभियन्ता के रूप में किसी उत्तरदायी स्तर पर संरचनात्मक डिजाइन कार्य में (डिग्री प्राप्त करने के पश्चात्) न्यूनतम दस वर्ष का अनुभव हो । सिविल इंजीनियरिंग में बी0ई0 या समतुल्य</p> <p><b>टिप्पण:</b></p> <p>उपरोक्त यथाकथित अनुभव किसी संरचना अभियन्ता के अधीन होगा तथा इन नियमों के प्रख्यापन से प्रथम दस वर्षों के लिए अधित्यक्त किया जाएगा ।</p>	<p>अधिक ऊंचे भवनों, शैक्षिक संस्थाओं, अस्पतालों, सार्वजनिक भवनों, विशेष निर्मितियों, जीवन रेखा भवनों और ऐसे अन्यो के संरचनात्मक डिजाइन और संरचनात्मक नक्शे ।</p>
		बी	<p>संरचना अभियन्ता के रूप में किसी उत्तरदायी स्तर पर संरचनात्मक डिजाइन कार्य में (डिग्री प्राप्त करने के पश्चात्) न्यूनतम तीन वर्ष के अनुभव सहित संरचनात्मक इंजीनियरिंग में पी0एच0डी0 या संरचना/भूकम्प इंजीनियरिंग में एम0ई0 या</p>	

		सी	<p>संरचना अभियन्ता के रूप में किसी उत्तरदायी स्तर पर संरचनात्मक डिजाइन कार्य में (डिग्री प्राप्त करने के पश्चात्) न्यूनतम पांच वर्ष के अनुभव सहित सिविल इंजीनियरिंग में बी०ई० या समतुल्य टिप्पण:—</p> <p>उपरोक्त यथाकथित अनुभव किसी संरचना अभियन्ता के अधीन होगा तथा इन नियमों के प्रख्यापन से प्रथम पांच वर्षों के लिए अधित्यक्त किया जाएगा ।</p> <p>(i) संरचना अभियन्ता के रूप में किसी उत्तरदायी स्तर पर संरचनात्मक डिजाइन कार्य में (डिग्री प्राप्त करने के पश्चात्) न्यूनतम एक वर्ष का अनुभव सहित संरचनात्मक इंजीनियरिंग में पी०एच०डी० या संरचना/भूकम्प इंजीनियरिंग में एम०ई० या</p> <p>(ii) संरचना अभियन्ता के रूप में किसी उत्तरदायी स्तर पर संरचनात्मक डिजाइन कार्य में (डिग्री प्राप्त करने के पश्चात्) न्यूनतम तीन वर्षों के अनुभव सहित सिविल इंजीनियरिंग में बी०ई० या समतुल्य टिप्पण:—</p> <p>उपरोक्त यथाकथित अनुभव किसी संरचना अभियन्ता के अधीन होगा तथा इन नियमों के प्रख्यापन से प्रथम तीन वर्षों के लिए अधित्यक्त किया जाएगा ।</p>	<p>5000 वर्गमीटर कुर्सी क्षेत्र तक और 3 मंजिलों तक विभिन्न भवनों के संरचनात्मक (डिजाइन) और संरचनात्मक नक्शे ।</p> <p>ऊपर यथा उल्लिखित श्रेणी वर्ग ए और श्रेणी वर्ग बी के अधीन निर्मितियों को छोड़कर कम ऊंचे भवनों के संरचनात्मक डिजाइन और संरचनात्मक नक्शे ।</p>
5.	प्रारूपकार और सर्वेक्षक	सी	<p>(i) प्रारूपकार की दशा में, किसी मान्यता प्राप्त बहुतकनीकी या औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान से सिविल प्रारूपकारिता में दो वर्षीय डिप्लोमा ।</p> <p>(ii) सर्वेक्षक की दशा में, किसी मान्यता प्राप्त बहुतकनीकी या औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान से सर्वेक्षकता में दो वर्षीय डिप्लोमा ।</p>	<p>1000 वर्गमीटर क्षेत्र तक प्लाट (भूखंड) और 300 वर्गमीटर कुर्सी क्षेत्र तक भवनों के लिए नक्शे तैयार करना ।</p>

## 3. रजिस्ट्रीकरण फीस और वार्षिक नवीकरण फीस

4.3 अप्रतिदेय रजिस्ट्रीकरण फीस और रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण हेतु वार्षिक फीस निम्नलिखित होंगी:—

क्रम संख्या	श्रेणी / वर्ग	रजिस्ट्रीकरण फीस		वार्षिक नवीकरण फीस	
		रूपए	पैसे	रूपए	पैसे
1.	श्रेणी— ए				
	(i) नगर योजनाकार/वास्तुविद्व/सिविल अभियन्ता/संरचना अभियन्ता	5,000.00		2,500.00	
	(ii) नगर योजनाकार/वास्तुविद्व/सिविल अभियन्ता/संरचना अभियन्ता का समूह या कम्पनी	15,000.00		7,500.00	
2.	श्रेणी— बी				
	(i) नगर योजनाकार/वास्तुविद्व/सिविल अभियन्ता/संरचना अभियन्ता	2,500.00		1,250.00	
	(ii) नगर योजनाकार/वास्तुविद्व/सिविल अभियन्ता/संरचना अभियन्ता का समूह या कम्पनी	7,500.00		3,750.00	
3.	श्रेणी— सी				
	(i) संरचना अभियन्ता	2,000.00		1,000.00	
	(ii) प्रारूपकार और सर्वेक्षक	1500.00		750.00	

**टिप्पण.**—ये प्रभार इन नियमों के प्रारम्भ होने की तारीख से पांच वर्ष के एक खण्ड के पश्चात् दस प्रतिशत बढ़ाए जाएंगे। इसे रुपये के निकटतम तक पूर्णांकित किया जाएगा।

परन्तु इंस्टिट्यूट ऑफ टॉउन प्लानरज, (इण्डिया) में रजिस्ट्रीकृत नगर योजनाकार, वास्तुविद्व अधिनियम, 1972 के अधीन काउंसिल ऑफ आर्किटेक्ट्स, नई दिल्ली से रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद्व, इंस्टिट्यूट ऑफ इंजिनियरज (इण्डिया) में रजिस्ट्रीकृत अभियन्ता को हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के अधीन रजिस्ट्रीकरण करवाना अपेक्षित नहीं होगा।

**4. रजिस्ट्रीकरण का रद्दकरण.**—निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना, हिमाचल प्रदेश, शिमला, ऐसे रजिस्ट्रीकृत प्राइवेट वृत्तिकों का जो निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना, हिमाचल प्रदेश, शिमला की राय में अंतरिम विकास योजना या विकास योजना के अधीन बनाए गए मण्डलन विनियमों या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 से संलग्न परिशिष्ट I से IX पर दिए गए मार्गदर्शक सिद्धान्तों की अपेक्षाओं का उचित प्रकार से पालन नहीं कर रहे हैं, रजिस्ट्रीकरण निलंबित या रद्द कर सकेगा; परन्तु रजिस्ट्रीकरण रद्द किए जाने से पूर्व सम्बन्धित रजिस्ट्रीकृत प्राइवेट वृत्तिकों को सुनवाई का अवसर दिया जाएगा।

आदेश द्वारा,

सचिव (नगर एवं ग्राम योजना),  
हिमाचल प्रदेश सरकार।



*[Authoritative English text of this Department Notification No.TCP-A(3)-1/2014 dated 17<sup>th</sup> July, 2014. as required under clause (3) of Article 348 of the Constitution of India].*

## TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

*Dated, Shimla-2, 17<sup>th</sup> July, 2014*

### NOTIFICATION

**No.TCP-A(3)-1/2014.**—In exercise of the powers conferred by section 87 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act, No. 12 of 1977), the Governor of Himachal Pradesh proposes to make the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 and the same are hereby published in the Official Gazette (e-Gazette), Himachal Pradesh for the information of general public;

If any interested person likely to be affected by these rules has any objection(s) or suggestion (s) to make in respect of the said rules, he may send the same to the Secretary (TCP) to the Government of Himachal Pradesh, Shimla-171002 within a period of thirty days from the date of publication of this notification;

Objection (s)/ suggestion (s), if any, received within the above stipulated period, shall be taken into consideration by the Government before finalizing the said rules.

### DRAFT RULES, 2014

#### CHAPTER-I PRELIMINARY

Short title and commencement.

**1. (1)** These rules may be called the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014. Sec. 87

**(2)** These rules shall come into force at from the date of publication in the Official Gazette, Himachal Pradesh.

Definitions

**2. (1)** In these rules, unless the context otherwise requires,- Sec. 87

**(a)** “Act” means the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) ; (12 of 1977)

**(b)** “amenity” includes roads, water supply, street lighting, drainage, sewerage, public parks, schools, hospitals, community centres and other community building, landscaping and any other public utility service;

**(c)** “approved development plan” means a plan prepared under the Act and duly approved by the State Government;

**(d)** “Authority” means the Town and Country Development Authority or Special Area Development Authority, as the case may be, constituted under the Act;

**(e)** “Chief Executive Officer” means the Chief Executive Officer of the Authority;

- (f) “Director” means the Director of Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh;
- (g) “family” in relation to person means the individual, wife or husband, as the case may be, of such individual and his or her unmarried minor children;
- (h) “field office” means the Divisional and Sub-Divisional Town and Country Planning offices of the Department;
- (i) “Form” means a Form appended to these rules;
- (j) “Government” means the State Government of Himachal Pradesh;
- (k) “layout plan” means a plan of the colony depicting the division or proposed division of land into plots, roads, open spaces, amenities, etc. and other details as may be necessary;
- (l) “Local Authority” means a Municipal Corporation constituted under section 3 of the Himachal Pradesh Municipal Corporation Act, 1994 or a Municipal Council or a Nagar Panchayat constituted under section 3 of the Himachal Pradesh Municipal Act, 1994 or Panchayati Raj Institutions constituted under the Himachal Pradesh Panchayati Raj Act, 1994 or Cantonment Board or any other authority notified by the State Government for the purposes of the Act;
- (m) “section” means a section of the Act; and
- (n) “Secretary” means the Secretary (Town and Country Planning) to the Government of Himachal Pradesh.

(2) All the words and expressions used in these rules but not defined shall have the same meanings as have been assigned to them respectively in the Act. Sec. 87

## CHAPTER-II REGIONAL PLANNING

- |                                  |    |   |   |
|----------------------------------|----|---|---|
| Form Notice.                     | of | <p><b>3.</b> The Notice with respect to the draft Regional Plan to be published under sub-section (1) of section 8 of the Act shall be in <b>Form-1.</b></p>  | <p>Sec. 8 (1)<br/>&amp;<br/>Sec. 87(2)<br/>(ii)</p> |
| Manner of publication of Notice. | of | <p><b>4.</b> The Notice specified in rule 3 shall be published in the Official Gazette of Himachal Pradesh and shall further be published by means of advertisement in one or more newspapers having wide circulation within the area of the Region. A copy of the Notice shall also be pasted at the office of the Director and the concerned field office(s).</p> | <p>Sec. 8 (1)<br/>&amp;<br/>Sec. 87(2)<br/>(ii)</p> |

Manner of publication of Regional Plan.	<b>5.</b> The Notification under sub-section (2) of section 9 of the Act shall be in <b>Form-2</b> and shall be published in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation within the area of the Region. A copy of the Notice shall also be pasted at the office of the Director and field office(s) concerned.	Sec. 9(2) & Sec. 87 (2) (iii)
Notice of Modifications in Regional Plan.	<b>6.</b> In case, the draft Regional Plan is approved by the State Government with modifications, a Notice to this effect shall be published in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation within the area of Region under the proviso to sub-section (2) of section 9 of the Act in <b>Form- 3</b> .	Sec. 9 (2) & Sec. 87 (2) (iii)
Consideration of Modifications in Regional Plan.	<b>7.</b> The objection(s) and suggestion(s), if any, received after publication of Notice under rule 6 shall be considered by the State Government and after giving reasonable opportunity of being heard to the persons affected thereby, a notification to the effect that the Regional Plan has been approved, shall be published in <b>Form-4</b> in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation within the area of Region. A copy of said Notification shall also be pasted at the office of Director and field office(s) concerned.	Sec. 9 (2) & Sec. 87 (2) (iii)

### CHAPTER-III PLANNING AREAS, DEVELOPMENT PLANS AND SECTORAL PLANS

Manner of publication of Existing Land Use Map.	<b>8.</b> A public notice of preparation of the Existing Land Use Map inviting objection(s) and suggestion(s) under sub-section (1) of section 15 of the Act shall be given in <b>Form-5</b> by publishing the said Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more news papers having wide circulation within the Planning Area/ Special Area.	Sec. 15 (1) & Sec. 87 (2) (iv)
Adoption of Existing Land Use.	<b>9.</b> A public Notice shall be published under sub-section (3) of section 15 of the Act, in <b>Form-6</b> in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation within Planning Area/ Special Area intimating that the Existing Land Use Map has been duly prepared and adopted and shall be available for inspection during office hours in the office of Director, its field offices, office of the Authority (if any) and the office of the local authority.	Sec. 15 (3) & Sec. 87 (2) (xxxviii)
Manner of publication of approved Interim Development Plan .	<b>10.</b> The Interim Development Plan, as approved under sub-section (4) of section 17 of the Act, shall be published in the Official Gazette of Himachal Pradesh under sub-section (5) of section 17 of the Act and the Notice of such publication shall be in <b>Form 7</b> .	Sec. 17 (4), (5) & Sec. 87 (2) (v) & (xxxviii)
Manner of publication of draft Development Plan or Sectoral Plan.	<b>11.</b> A copy of the draft Development Plan, as prepared under section 18 or Sectoral Plan as prepared under section 21 of the Act, shall be made available for public inspection during office hours at the office(s) of the Director, the Authority( if any), the local authority and the field office(s) concerned for inviting the public objection(s) and	Sec. 19 (1) Sec.23 & Sec. 87 (2) (vi)

suggestion(s) under sub-section (1) of section 19 or section 23 read with section 19 of the Act, as the case may be. The Notice of the preparation of the draft Development Plan or the Sectoral Plan, as the case may be and of making them available for public inspection shall be in **Form- 8** and shall be published in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation in the Planning Area/ Special Area.

Manner of publication of approved Development Plan or Sectoral Plan

**12.** (1) Where the State Government approves Development Plan under sub-section (2) of section 20 of the Act or Sectoral Plan under section 23 of the Act with modifications, the Notice inviting objection(s) and suggestion(s) to be published in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation within the Planning Area /Special Area shall be in **Form-9**.

Sec. 20  
(2), Sec. 23 & Sec. 87  
(2) (vii)

(2) A public Notice shall be published under sub-section (4) of section 20 or section-23 of the Act, in **Form- 10** in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation in the Planning Area/ Special Area to give it due publicity intimating that the Development Plan or the Sectoral Plan has been approved without any modifications under sub-section (1) of section 20 or section 23 of the Act or with modifications under sub-section (3) of section 20 or Section-24 of the Act, as the case may be, by the State Government and shall be available for inspection during office hours at the office of the Director, its field office(s), the offices of the Authority (if any) and local authority concerned.

Sec. 20  
(4), Sec. 23, Sec. 24 & Sec. 87  
(2) (vii)

Permission for development before the preparation of Interim Development Plan or Development Plan.

**13.** In the Planning Areas constituted under section 13 of the Act and the Special Areas designated under section 66 of the Act, wherein relation thereto, no Interim Development Plan (I.D.P.) or Development Plan (D.P.) has been prepared either under section 17 or under section 18 of the Act, the Director shall permit the sub-division of land or change of land use or the development of land or construction of buildings, apartments, colonies, as the case may be in conformity with the Regulations as given in **Appendix-1 to Appendix-8** to these rules.

Sec. 15-A, Sec. 16 (a), Sec. 26 & Sec. 87  
(2) (xxx) vii & (xxxviii)

Permission for development after preparation of Interim Development Plan or Development Plan.

**14.** In Planning Areas constituted under section 13 of the Act and the Special Areas designated under section 66 of the Act, wherein Interim Development Plan or Development Plan has been prepared either under section 17 or section 18 of the Act, the Director shall permit sub-division of land or change of land use or development of land or construction of buildings, apartments, colonies, as the case may be, in conformity with the Regulations contained in the Interim Development Plan or Development Plan. In case Regulations as given in **Appendix- 1 to Appendix-8** are not contained in the said Interim Development Plan or Development Plan, the same shall be considered in addition to the Regulations as contained in the Interim Development Plan or Development Plan while granting permission by the Director.

Sec. 28, Sec. 29, Sec. 30 & Sec. 87  
(2) (xxxvii & (xxxiv)

## CHAPTER-IV CONTROL OF DEVELOPMENT AND USE OF LAND

Intention of development undertaken on behalf of Union Govt. or State Govt. or local authority or any Authority constituted under the Act.

**15.** The intimation by Union Government, State Government, a local authority or any Authority constituted under the Act regarding the intention to carry out any development on any land as envisaged under sub-section (1) of section 28 or section 29 of the Act shall be on simple paper accompanied by following documents and particulars:—

Sec. 28  
(1), Sec. 29  
& Sec. 87  
(2)  
(viii)

- (i) One copy of ownership documents i.e. latest Jamabandi in original or attested copy of sale deed.
- (ii) One copy of latest original Tatima showing Khasra number(s), description and area of land in question, abutting path with its width as well as adjoining Khasra number(s) falling on all the outer limits/ boundaries of the land in question. The land applied for shall be shown in red, in the Tatima.
- (iii) Three sets of Location Plan in the scale of 1:1000 showing North direction, indicating the land in question, showing main approach road(s), name of road(s) on which the property and boundaries abuts, important public buildings like hospital, school, cinema, petrol pump, existing land uses / building uses surrounding the land;
- (iv) Three sets of Site Plan in the scale of 1:200 showing North direction and all the boundaries of land in question, abutting path with its width, natural features like nullahs, ponds, tress, slopes, contours at an interval of 5.00 Metres if the land is undulated, high tension lines passing through or adjoining the land, existing roads, highways showing the right of way, railway lines, airports with their specification(s) and boundaries, showing details of utilities and services like water supply, drainage, sullage, sewage, sewerage alongwith disposal of drainage, sullage, sewage, position of septic tank, soak pit, rain harvesting tank, electric and telephone poles, showing manner and site for muck disposal, and all such other matters which need to be co-ordinated with the adjoining area;
- (v) For sub-division of land into plots, three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of plots, internal roads, setbacks, parks and open spaces, community buildings such as schools, dispensary, post office, bank etc. and all development proposals including a general report and mode so as to make scheme self explanatory;
- (vi) For construction of building, apartment, colony etc., three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of building, apartment, colony etc. and other architectural details and Specifications of proposed building, apartment, colony etc.

alongwith Schedule of area including built up and open area, set backs, structural stability certificate and any other information or document or plan or design, as may be required by the Director.

- (vii) A note indicating the type of development proposed i.e. land use or building use, namely residential or commercial or industrial or public and semi-public etc; and
- (viii) The name and address of the registered Town Planner/ Architect/ Engineer/ Draughtsman/ Surveyor;

**Note.**—The Location Plan, Site Plan and Drawings can be drawn on single sheet or in multiple sheets depending upon the size and area of the land or building or apartment or colony, as the case may be.

Form of  
application for  
permission for  
development .

**16. (1)** Any person not being the Union Government or the State Government, a local authority or any other Authority constituted under the Act, shall apply for development under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or of sub-section (1) of section 30 or section 30-A (beyond prescribed limits) of the Act, as the case may be, in **Form-11** for sub-division of land and **Form-12** for construction of building alongwith the Specification and Schedule of area attached with the Application Form.

Sec. 15 –A  
(2), Sec.16  
(a), Sec.30  
(1) & (2),  
Sec. 30-A  
& Sec. 87  
(2) (ix) (a)

(2) Every application submitted under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 30 or section 30-A (beyond prescribed limits) of the Act shall be accompanied by Application Processing Fee as specified below:—

Sec. 15-A  
(2), Sec.16  
(a), Sec. 30  
(1) & (2),  
Sec.30-A &  
Sec. 87 (2)  
(ix) (b)

**(a) For development / sub-division of land**

Sr. No.	Component	Municipal limits Rs. per M <sup>2</sup> of Plot Area	Outside Municipal limits Rs. per M <sup>2</sup> of Plot Area
1.	Development of land	5.25	2.10

**(b) For building operation.**

**1. Residential Use**

Sr. No.	Component	Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Floor Area	
		Municipal limits	Outside Municipal limits
1.	Economically Weaker Section upto 120 M <sup>2</sup> Row or Semi-detached plot	6.30	3.15

2.	Low Income Group 120 M <sup>2</sup> to 150 M <sup>2</sup> Semi-detached plot	12.60	5.25
3.	Medium Income Group 150 M <sup>2</sup> to 250 M <sup>2</sup> plot	21.00	10.50
4.	High Income Group more than 250 M <sup>2</sup> plot	31.50	15.75

**2. Commercial Use**

Sr. No.	Floor area (including corridor)	Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Floor Area	
		Municipal Area	Outside Municipal Area
1.	Upto 10 M <sup>2</sup>	15.75	10.50
2.	11 to 20 M <sup>2</sup>	21.00	15.75
3.	21 to 40 M <sup>2</sup>	31.50	21.00
4.	41 to 80 M <sup>2</sup>	42.00	31.50
5.	More than 80 M <sup>2</sup>	63.00	42.00

**3. Tourism Use**

Sr. No.	Floor Area	Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Floor Area	
		Municipal Area	Outside Municipal Area
1.	Upto 200 M <sup>2</sup>	15.75	10.50
2.	201 to 400 M <sup>2</sup>	21.00	15.75
3.	401 to 800 M <sup>2</sup>	26.25	21.00
4.	More than 800 M <sup>2</sup>	31.50	26.25

**4. Private Institutions, Clinics and Hospitals Use**

Sr. No.	Floor Area M <sup>2</sup>	Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Floor Area	
		Municipal Area	Outside Municipal Area
1.	Upto 200 M <sup>2</sup>	21.00	15.75
2.	201 M <sup>2</sup> to 400 M <sup>2</sup>	31.50	21.00
3.	401 M <sup>2</sup> to 750 M <sup>2</sup>	42.00	31.50
4.	Above 750 M <sup>2</sup>	52.50	42.00

**5. Industrial Use**

High Potential Zone	Medium Potential Zone	Low Potential Zone
Sirmour and Solan Districts	Una and Kangra District	Bilaspur, Mandi, Hamirpur, Chamba, Shimla, Kullu, Kinnaur and Lahaul & Spiti District.
Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Plot Area	Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Plot Area	Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Plot Area
21.00	15.75	10.50

**(c) For Change of Existing Building Use**

Sr. No.	Building Use changed to	Floor Area	Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Floor Area		
			Municipal Area	Outside Municipal Area.	
1.	Residential	Upto 40 M <sup>2</sup>	21.00	10.50	
		41 M <sup>2</sup> to 80 M <sup>2</sup>	26.25	12.60	
		Above 80 M <sup>2</sup>	42.00	21.00	
2.	Commercial	Upto 40 M <sup>2</sup>	105.00	78.75	
		41 M <sup>2</sup> to 80 M <sup>2</sup>	157.50	105.00	
		Above 80 M <sup>2</sup>	210.00	157.50	
3.	Tourism	Upto 40 M <sup>2</sup>	105.00	78.75	
		41 M <sup>2</sup> to 80 M <sup>2</sup>	157.50	105.00	
		Above 80 M <sup>2</sup>	210.00	157.50	
4.	Private Institutions, Clinics and Hospitals	Upto 100 M <sup>2</sup>	42.00	31.50	
		101 M <sup>2</sup> to 200 M <sup>2</sup>	52.50	42.00	
		201 M <sup>2</sup> to 400 M <sup>2</sup>	63.00	52.50	
		401 M <sup>2</sup> to 800 M <sup>2</sup>	78.75	63.00	
		Above 800 M <sup>2</sup>	105.00	78.75	
5.	Industrial	<b>Floor Area</b>	<b>High Potential Zone</b>	<b>Medium Potential Zone</b>	<b>Low Potential Zone</b>
		Upto 100 M <sup>2</sup>	52.50	42.00	31.50
		101 M <sup>2</sup> to 200 M <sup>2</sup>	78.75	52.50	42.00
		201 M <sup>2</sup> to 500 M <sup>2</sup>	105.00	78.75	52.50

**(d) For change of Land Use from the Existing /frozen/adopted Land Use**

Sr. No.	Land Use Changed to	Plot Area	Rates in Rs. per M <sup>2</sup> of Plot Area		
			Municipal Area	Outside Municipal Area	
1	Residential	150 M <sup>2</sup> to 250 M <sup>2</sup>	10.50	5.25	
		Above 250 M <sup>2</sup>	15.75	10.50	
2	Commercial	Upto 200 M <sup>2</sup>	105.00	78.75	
		Above 200 M <sup>2</sup>	210.00	157.50	
3.	Tourism	Upto 200 M <sup>2</sup>	105.00	78.75	
		Above 200 M <sup>2</sup>	210.00	157.50	
4	Private Institutions, Clinics and Hospitals.	Upto 1000 M <sup>2</sup>	31.50	21.00	
		Above 1000 M <sup>2</sup>	52.50	36.75	
5	Industrial	<b>Plot Area</b>	<b>High Potential Zone</b>	<b>Medium Potential Zone</b>	<b>Low Potential Zone</b>
		Upto 1000 M <sup>2</sup>	10.50	7.90	5.25
		1001 M <sup>2</sup> to 5000 M <sup>2</sup>	15.75	13.15	10.50
		Above 5000 M <sup>2</sup>	21.00	15.75	13.15



(e) **For change of Land Use from the Land Use as specified in Interim Development Plan or Development Plan to other Land Use.**

In case change of Land Use in a **specified** Land Use in the Interim Development or Development Plan is also involved, then the rates for change of Land Use against the predominant use of Interim Development Plan or Development Plan will be subject to double the rates as **specified** under clause (d) above for change from the original use of the site i.e. Existing /frozen/ adopted Land Use or as **specified** in the revenue record.

(f) **For re-validation of permission**

The re-validation fee shall be @ 10% of Application Processing Fee as **specified** under clauses (a) and (b) of sub-rule (2).

**Note: These charges will be increased by 10% after a block of 5 years from the date of commencement of these rules. It will be rounded off to the nearest Rupee.**

Registration,  
Qualification and  
Duties of Private  
Professionals.

**17.** All the plans attached with the applications submitted under rule 15 and sub-rule (1) of rule 16 shall be prepared /designed/signed by Registered Private Professionals in accordance with the provisions of **Appendix-9** of these rules.

Sec. 15 -A  
(2), Sec. 16  
(a), Sec. 28  
(1), Sec.  
29, Sec. 30  
(1), (2) ,  
Sec 30-A  
& Sec. 87  
(2) (ix) (a)

Prescribed  
Limits.

**18.** The prescribed limits for the development activities exempted from permission under section 30-A of the Act shall be as given in **Appendix-8** of these rules. For carrying out all the development activities by Union Government or State Government or Authority or a Local Authority or any person which are beyond the prescribed limits shall apply for permission to the Director under rule 15 and sub-rule (1) of rule 16 of these rules.

Sec. 30-A  
& Sec-  
87 (2)  
(xxxvii)  
&  
(xxxviii)

Form of  
permission and  
manner of  
communication

**19.** The permission for development of land applied under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or section 28 or section 29 or section 30 or section 30-A (beyond prescribed limits) of the Act shall be granted in accordance with the provisions of the Act and these Rules and shall be communicated to the person(s) concerned under section 31 of the Act in **Form-13** and copies thereof shall be sent to the Authority, Local Authorities and any other office concerned with the development works alongwith a copy of the approved plan. In case of observations, the same shall be handed over to the applicant(s) failing which, the same shall be sent through registered (AD)/speed post. The plan shall be approved and signed by the Director, modifications if any shall be shown in red lines and two copies of approved plan shall be sent to the applicant(s). In case of excessive modifications, fresh plan shall be demanded incorporating the revised plan showing all the modifications communicated by the Director. Such order shall be handed over to the applicant(s). If applicant(s) is/ are present, his/ their acknowledgment shall be obtained. In case applicant(s) is/ are not present, such order shall be sent to him/ them

Sec. 31  
(3), (4) &  
Sec. 87  
(2)  
(x) & (xi)

under registered (AD) /speed post. In case of deemed permission, intimation on simple paper alongwith total period of application retained by the Director shall be given by the applicant and the deemed permission shall be communicated to the applicant by the Director on simple paper.

Form of refusal and manner of communication.

**20.** The refusal for development of land applied under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or section 28 or section 29 or section 30 or section 30-A (beyond prescribed limit) of the Act shall be communicated to the person(s) concerned under section 31 of the Act in **Form-14**. Such order shall be handed over to the applicant(s). If applicant(s) is/ are present his/ their acknowledgment shall be obtained. In case applicant(s) is/ are not present, such order shall be sent to him/ them under registered (AD) /speed post.

Sec. 31  
(4) &  
Sec. 87  
(2) (xi)

Structure Stability Certificate.

**21.** Structural Stability Certificate and the Soil Investigation Report shall be furnished by the applicant applying for permission under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or section 28 or section 29 or section 30 or section 30-A (beyond prescribed limits) of the Act, shall be in **Form-15**. The Soil Investigation Report shall be given by the Geologist and the structural design by the Structural Engineer.

Sec. 31-A & Sec. 87 (2) (xi-a)

Appeal, Form and manner of filing Appeal.

**22.** (1) Any applicant aggrieved by any order granting permission on conditions or refusing permission under section 31 of the Act or any order passed under any of the provisions of the Act may, within 30 days from the date of communication of such order to him, prefer an appeal in writing to an Officer not below the rank of a Secretary, appointed by the State Government in this behalf in the following manner on **Form-16**.

Sec. 32 & Sec. 87 (2) (xii)

- (i) It shall specify the date of order against which the appeal is made. A copy of the order thereof shall be attached.
- (ii) It shall specify a clear statement of facts and the grounds on which the appeal is made.
- (iii) It shall specify precisely the relief prayed for.
- (iv) It shall contain the following verification certificate duly signed by the applicant(s):-

“I .....do hereby declare that the fact and contents stated above are true to the best of my knowledge and belief”.

(2) The appeal under sub-rule (1) shall be accompanied by a fee of Rs. 500/- through Treasury Challan or through e-payment.

**Note.—These charges will be increased by 10% after a block of 5 years from the date of commencement of these Rules. It will be rounded off to the nearest Rupee.**

Supply of copies of order or proceedings of record.

**23.** (1) A copy of the order passed by the Appellate Authority shall be given to all the parties in the appeal, free of cost. However, additional copies or record may be supplied to an individual having

Sec. 32 & Sec. 78 (n)

interest in the proceedings before the Director, Appellate Authority or the Government, on an application submitted by the applicant.

(2) The application under sub-rule (1) shall be accompanied by a fee of Rs. 10/-. Further, the copies in A4 size shall be given @ Rs. 2/- per page of copy applied. The fee may be paid through Treasury Challan or through e-payment.

**Note.—These charges will be increased by 10% after a block of 5 years from the date of commencement of these rules. It will be rounded off to the nearest Rupee.**

Notice by owner to purchase interest in land.

**24.** The Notice shall be served on the State Government under sub-section (1) of section 35 of the Act, in **Form 17** so as to reach it within a period of 60 days from the date of publication of Notice for compulsory acquisition for the purpose of the Development Plan together with documentary proof of ownership, location plan and site plan.

Sec. 35(1) & Sec. 87 (2) (xiii)

Manner of Communication of revocation and modification or permission to development.

**25.** Every order of revocation and modification of permission to development passed under sub-section (1) of section 37 of the Act, shall be communicated in **Form 18** and shall be handed over to the owner (s). If owner (s) is/ are present his/ their acknowledgment shall be obtained. In case owner (s) is/ is not present, such order shall be sent to him/ them under registered (AD) /speed post.

Sec. 37 (1) & Sec. 87 (2) (xiv)

Manner in which amount in lieu of expenditure incurred to be paid.

**26.** The manner in which amount in lieu of expenditure incurred after the grant of permission may be assessed under section 37 of the Act, as under:-

Sec. 37(2) & Sec. 87 (2) (xiv)

(1) Every claim under sub-section (2) of section 37 of the Act shall be made to the Town and Country Development Authority or the Special Area Development Authority within 90 days from the date of the service of the order of revocation or modification.

(2) The claim shall be made in writing supported by details of expenditure incurred in carrying out development according to the permission granted and a further detailed estimate of such of the expenditure as has been rendered abortive on account of an order of revocation or modification of permission originally granted both being prepared by a Registered private professional. A certified copy of the commencement certificate under which permission for development was originally granted shall accompany such claim. The Town and Country Development Authority or the Special Area Development Authority, as the case may be, shall forward such claim to the Town Planning Officer who after giving the owner(s) reasonable opportunity of being heard shall send his report to the Town and Country Development Authority or the Special Area Development Authority, as the case may be. The Town and Country Development Authority or the Special Area Development Authority, as the case may be, after considering the report of the Town Planning Officer shall assess and award, subject to provision of section 11 of the Act, such amount to the owner (s) as it thinks fit.

(3) Every order regarding claims preferred by the owners and passed under sub-section (2) of section 37 of the Act, shall be communicated in **Form-19** and shall be handed over to the owner(s). If owner (s) is/ are present his/ their acknowledgment shall be obtained. In case owner (s) is/ is not present, such order shall be sent to him/ them under registered (AD) /speed post.

(4) The Notice of refusal to accept the amount offered by the Town and Country Development Authority or the Special Area Development Authority, as the case may be, shall be given by the owner(s) within 30 days from the date of receipt of the offer.

Form of Notice for demolition	<b>27.</b> The Notice under the proviso to section 38 of the Act shall be given by the Director after affording a reasonable opportunity of being heard in <b>Form-20</b> .	Sec.38 & Sec. 87(2) (xxxviii)
Form of Notice for demolition, alteration, discontinuation of unauthorized development.	<b>28.</b> The Notice under sub-section (1) of section 39 of the Act shall be in <b>Form-21</b> .	Sec. 39 (1) & Sec. 87(2) (xxxviii)
Form of Notice to stop or seal the un-authorized development.	<b>29.</b> The Notice under sub-section (2) of section 39 of the Act shall be in <b>Form 22</b> . However, the Notice under this rule may be given only after the non-compliance of the Notice given under rule 28.	Sec. 39 (2) & Sec. 87(2) (xxxviii)
Application for composition of offences.	<b>30.</b> The application under sub-section (3) of section 39 of the Act, shall be on the Form as specified under sub-rule (1) of rule 35 of these Rules.	Sec. 39 (3) & Sec. 87 (2) (xiv-a)
Form of order for stopping the development.	<b>31.</b> The order to stop unauthorized development under sub-section (1) of section 39-A of the Act, shall be in <b>Form-23</b> .	Sec.39-A & Sec. 38
Police Assistance.	<b>32.</b> Where any development after the service of the order under sub-section (1) of section 39-A of the Act is not stopped in pursuance of the Notice served under rule 31 of these rules, the Officer empowered by the State Government or the Competent Authority, as the case may be, shall by an order in <b>Form-24</b> , request the Station House Officer of the nearest Police Station to deploy adequate Police force to remove the person(s) by whom development has been commenced and all his assistants and workman from the place of development and seize the construction materials, tools, machinery, scaffolding or the things used in such development and article so seized shall be dealt with or disposed of in accordance with the provisions of sub-section (3) and (4) of section 39-A of the Act.	Sec. 39-A (2) & Sec. 87(2) (xxxviii)
Order of stoppage and deployment of	<b>33.</b> Where the Competent Authority has failed to make an order to stop the development under sub-section (1) of section 39-A of the Act,	Sec. 39-A (1) & Sec.

Police by the  
State Govt.

and in case such order to stoppage has been made, has failed to requisition Police assistance under sub-section (2) of section 39-A of the Act, for a period of sixty days, the State Government may, after calling, for the report of the Competent Authority concerned, direct the Competent Authority or any other Officer as the State Government may deem fit, to make the order to stop the development under sub-section (1) of section 39-A of the Act, or as the case may be, requisition the Police assistance under sub-section (2) of section 39-A of the Act and such Competent Authority or the Officer shall carryout such directions.

87(2)  
(xxxviii)

Sealing of  
unauthorized  
development.

**34.** Wherever it is considered expedient to seal any unauthorized development under sub-section (1) of section 39-B of the Act, the Officer of the State Government empowered in this behalf, or as the case may be, the Competent Authority shall afford, in **Form-25**, the reasonable opportunity of being heard to the persons against whom the order is purported to be made.

Sec. 39-  
B & Sec.  
87(2)  
(xxxviii)

Composition of  
offences.

**35.** (1) Any person, not being the Union Government or State Government or a Local Authority or an Authority constituted under the Act, may apply, under sub-section (1) of section 39-C of the Act, in **Form-26**, to the Director for composition of offences. The permission for composition of offences shall be conveyed in **Form-27**.

Sec. 39-  
C & Sec.  
87(2)  
(xiv-a)

(2) Every application submitted under sub-section (1) of section 39-C of the Act, shall be accompanied by a fee of Rs. 1000/- deposited into the Government Treasury, under the appropriate Head of Account through Treasury Challan or through e-payment.

(3) Composition fee shall be charged from the applicant at the rates specified below:—

Sr. No.	Offence	Composition Fee
<b>1</b>	<b>In case of building where plan was approved and deviations have been carried out from the approved plan.</b>	
(a)	Deviation to the extent of 10% in the set backs from the approved plan (floor wise).	(i) In the case of building falling within jurisdiction of Municipal Area @ Rs. 1200/- per M <sup>2</sup> for ground floor level and @ Rs. 600/- per M <sup>2</sup> for each subsequent floor level; and (ii) In the case of building falling outside the jurisdiction of Municipal Area @ Rs. 600/- per M <sup>2</sup> for ground floor level and @ Rs. 300/- per M <sup>2</sup> for each subsequent floor level.
<b>2.</b>	<b>In case of building where plan was not approved and construction carried out is as per the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12, of 1977), the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 and Regulations of the Interim Development Plan or Development Plan.</b>	
(a)	(i) In cases of construction carried out	(i) The structure so constructed shall be regularized on payment of Composition Fee equal to 5 times of Application Processing Fee as

	without obtaining prior development permission as required under sub-section (2) of section 15-A, clause (a) of section 16, section 30 and section 30-A (beyond prescribed limits) of the Act, but without any violation of Regulations of Interim Development Plans or Development Plans, as the case may be, and any of the provisions of these rules.	specified under sub-rule (2) of rule 16 of these rules.
3.	<b>In case of building where plan was not approved and deviations have also been carried out.</b>	
(a)	Excess coverage of set backs to the extent of 10% of permissible set backs (floorwise).	(i) In the case of building falling within the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs1200/- per M <sup>2</sup> for ground floor level and @ Rs. 600/- per M <sup>2</sup> for each subsequent floor level; and (ii) In the case of building falling outside the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 600/-per M <sup>2</sup> for ground floor level and @ Rs. 300/-per M <sup>2</sup> for each subsequent floor level.
(b)	Building constructed on an under size plot to the extent of 10% of permissible plot size as specified under the Rules and Regulations.	(i) In the case of building falling within the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 1000/- per M <sup>2</sup> ; and (ii) In the case of building falling outside the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 500/- per M <sup>2</sup>
(c)	Actual land use of land is different from the land use as specified in the Interim Development Plans or Development Plans.	(i) In the case of land use changed to Residential Use from any other use, @ Rs. 90/-per M <sup>2</sup> ; (ii) In the case of land use changed to Commercial Use or Industrial Use from any other use @ Rs. 150/-per M <sup>2</sup> ; (iii) In the case of land use changed to Hotel Use or Medium Industry Use, @ Rs. 300/-per M <sup>2</sup> and in the case land use changed to Heavy Industry Use

		@ Rs. 600/- per M <sup>2</sup> . (iv) In the case of land use changed to any other use not covered above, @ Rs. 90/-per M <sup>2</sup> ;
3.	Extra coverage of plot to the extent of 10% than permissible; Provided that extra area of plot covered on account of extra coverage of set backs shall be excluded while charging Composition Fee.	Composition Fee @ Rs. 300/- per M <sup>2</sup> .

**Note: These charges will be increased by 10% after a block of 5 years from the date of commencement of these rules. It will be rounded off to the nearest Rupee.**

Provided that the Government may exempt such areas from the application of this rule, if the Local Authorities of such areas have framed their own rules, for this purpose. The offender shall be levied Composition Fee under such Rules, wherein the rates of Composition Fee are on higher side but shall not be levied Composition Fee under both such Rules:

Provided further that each offence shall be compounded separately.

## CHAPTER-V

### TOWN AND COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY

Preparation of Town Development Scheme.

**36.** (1) The Town and Country Development Authority shall publish a Notice under sub-section (2) of section 52 of the Act, in **Form-28** declaring intention of making a Town Development Scheme in the Official Gazette of Himachal Pradesh not later than thirty days from the date of declaration of intention to make Scheme and by means of an advertisement in one or more news papers having wide circulation in the locality. Copies thereof shall also be made available for inspection in the office of the Town and Country Development Authority concerned.

Sec. 52  
& Sec. 87 (2)  
(xvi),  
(xvii) &  
(xviii)

(2) Notice under sub-section (3) and sub-section (7) of section 52 of the Act, shall be in **Form-29** and **Form-30** respectively and shall be published in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation in the locality.

Acquisition of land.

**37.** The land acquired by the State Government under section 58 of the Act, shall vest in the Town and Country Development Authority, subject to the law for the time being in force.

Sec. 58  
& Sec. 87 (2)  
(xix)

Mode of levy.

**38.** (1) Notice of intention to levy development charges under sub-section (1) of section 62 of the Act, shall be in **Form-31** and shall be

Sec. 62  
& Sec.

published in the Official Gazette of Himachal Pradesh and in one or more newspapers having wide circulation in the area. Copies of the said Notice shall also be affixed in the concerned offices of the Town and Country Development Authority. 87 (2) (xx)

(2) Notice under sub-section (4) of section 62 of the Act, for the assessment of development charges shall be in **Form-32**.

Power to borrow money.

**39.** The Town and Country Development Authority may borrow money under section 65 of the Act, subject to the following terms and conditions, namely:—

Sec. 65 & Sec. 87(2) (xxi)

- (i) The Town and Country Development Authority may with the prior sanction of the State Government borrow money by issuing debentures for the purpose of the Act;
- (ii) The amount of money to be borrowed by issue of debentures, the issue price of debenture and terms and maturity shall be determined by the Authority with the prior approval of the Government;
- (iii) The rate of interest which debentures would carry shall be such as may, be fixed by the State Government;
- (iv) No debentures shall be issued, except with the guarantee by the State Government as to the repayment of principal and payment of interest;
- (v) A sinking fund shall be constituted for the redemption of debentures and in case of any failure on this account an immediate report with reasons for such failure shall be made to the State Government. The Authority shall be bound by such directions as may be issued by the Government in this behalf;
- (vi) Debentures shall be negotiable by endorsement and delivery;
- (vii) The Authority may with the sanction of the State Government reserve the debenture bound for issuing to any particular person or institution or have the debenture(s) under written;
- (viii) Brokerage and underwriting commission at such rate as may be fixed by the Authority from time to time shall be paid to banks, brokers and others on their applications and also on applications received through them, bearing their seal;
- (ix) Applications for the issue of debenture(s) shall be made to the Authority in **Form-33**;
- (x) Subscriptions to the debentures may be made by cheques or demand drafts drawn in favour of the Town and Country Development Authority;



- (xi) If the subscriptions exceed the total amount of the debentures issued, partial allotment may be made and the balance of the sum paid at the time of applications, shall be refunded as soon as possible. No interest shall be paid on the amount so refunded. The Authority may reserve the right to retain the subscriptions, received upto ten percent in excess of the sum floated;
- (xii) The debentures shall be issued in the denomination of Rs. 100/-, Rs. 500/-, Rs. 1,000/-, Rs. 5,000/-, Rs. 25,000/-, Rs. 50,000/-, Rs.1, 00,000/- and Rs. 5, 00,000/-;
- (xiii) The interest on debentures shall be paid half yearly. The interest is subject to the payment of income tax;
- (xiv) The debentures shall be redeemable on dates noted therein and the holder(s) shall have no claim(s) upon the Authority for the interest accruing after the expiry of the term;
- (xv) Debentures which by reasons of damage sustained have become unfit for circulation shall be replaced at the request to the holder(s) on surrendering the damaged or defaced debentures, provided that the essential marks for genuineness and identity such as the number, the amount, the rate of interest, the date and signature of the Chairman and the member of the Authority are still recognizable. Fresh debentures shall also be issued to replace the lost or destroyed debentures when in the opinion of the Authority the fact of destruction is proved beyond doubt. When such proof is not produced or when in case of damage the essential marks in the debentures are lost and are no longer recognizable or the debentures has been lost or has been mislead, a new debenture may be issued only after the debenture which is alleged to be missing or unrecognizable has been advertised by the claimant and in the manner specified by the Authority and is not claimed by any other person; and
- (xvi) The re-issue of the debenture shall be made for the same amounts under the same number with the addition of the word "Re-newed". A fee of Rs10/- shall be charged for every renewed debenture to be issued.

## CHAPTER-VI SPECIAL AREAS

Terms and  
conditions  
subject to  
which loan may  
be raised by the

**40.** (1) The Special Area Development Authority may for the purpose of the Act raise loans under sub-section (3) of section 72 of the Act, in pursuance of a resolution passed at a special meeting convened for the purpose:

Sec. 72  
(3) &  
Sec. 87  
(2) (xxii)

Special Area  
Development  
Authority.

Provided that:—

- (i) No loan shall be raised without the prior sanction of the State Government; and
- (ii) The terms upon, the period within, and the method by which the loan is to be raised and repaid shall be subject to these rules and the approval of the State Government.

(2) The Special Area Development Authority shall maintain a sinking fund for the re-payment of loans raised under sub-rule (1) and shall pay every year in the sinking fund, such, as may be sufficient for repayment, within the period fixed for all loans so raised.

(3) The sinking fund or any passed thereof shall be applied in or towards the discharge of the loan for which such fund was operated and until such loan is wholly discharged, it shall not be applied for any other purpose.

## CHAPTER- VII REGISTRATION OF PROMOTERS AND ESTATE AGENTS

Certificate of  
Registration.

**41.** (1) An application for registration as Promoter or as an Estate Agent, shall be made in **Form-34** and **Form-35** respectively and shall be accompanied by a fee of Rupees fifty thousand in the case of a Promoter and Rupees ten thousand in the case of an Estate Agent in the form of a demand draft drawn on a scheduled Bank in favour of the Director.

Sec.78 a  
(2) & Sec.  
87 (2)  
(xxiii)

(2) The certificate of registration shall be issued by the Director in the case of a Promoter in **Form-36** and in the case of an Estate Agent in **Form-37**.

(3) In case applicant intends to withdraw his application for registration at the processing stage, he shall be entitled to the refund of 75% of fee paid.

(4) No fee shall be refunded in case the registration is cancelled on account of contravention of any of the provisions of the Act or these rules and the security deposit shall be forfeited.

(5) Before cancellation of registration, a public Notice shall be given in leading newspapers for information of the general public.

**Note.—These charges will be increased by 10% after a block of 5 years from the date of commencement of these rules. It will be rounded off to the nearest Rupee.**

Qualifications  
for  
Registration as  
Promoter  
and Estate  
agent.

**42. (1)** In case the application is for registration as a Promoter, the applicant himself, if he is an individual or one of his employees or one of the partners in case of a firm, or one of the Director(s) in the case of a company, or one of the members of the managing committee in case of a co-operative society, as the case may be,—

Sec.78  
b (a) b,(f)  
& Sec.  
87(2)  
(xxiv)

- (a) should not be less than eighteen years of age;
- (b) should have at least five years experience in the field of development of colonies or construction of buildings whether as a construction Engineer, Architect, Town Planner possessing degree from a recognized institution or as a Class-A contractor registered with the appropriate authority;
- (c) should not be an un-discharged insolvent;
- (d) should not be of an unsound mind;
- (e) should not have been black listed by any authority under any law for the time being in force;
- (f) should not have been convicted of an offence under the Act or under any law involving moral turpitude, or, if convicted a period of five years has elapsed since his conviction;
- (g) should not be in the employment of the Government or a State undertaking or a local authority;
- (h) should not have been dismissed from the service of a Government or a State undertaking or a local authority;
- (i) should submit statement of affairs clearly indicating the detail of Assets and Liabilities duly certified by the Chartered Accountant or Valuer or Assistant Collector I<sup>st</sup> Grade or 2<sup>nd</sup> Grade of the area concerned, as the case may be, as specified below:-

Certified that the accounts of Shri/ Smt./ M/s.....have been audited by me/us and found in order as per Act & Rules.

Chartered Accountant/Valuer/  
Assistant Collector 1<sup>st</sup>/2<sup>nd</sup> Grade

- (j) in case of a company, the applicant has furnished a certificate of registration of incorporation with the Registrar of Companies;
- (k) in case of a firm, certificate of registration under the Partnership Act, 1932 from the competent authority;

- (l) has produced an attested copy of Permanent Account Number (PAN) alongwith Income Tax returns of preceding 3 years;
  - (m) has furnished the details of previous projects executed during the preceding 5 years alongwith their completion certificate; and
  - (n) be citizen of India.
- (2) In case the application is for registration as an Estate Agent, the applicant,—
- (a) should not be less than eighteen years of age;
  - (b) should not be in the employment of the Government or a State undertaking or a Local Authority;
  - (c) should not have been dismissed from the service of a Government or a State undertaking or a Local Authority;
  - (d) should not be an un-discharged insolvent;
  - (e) should not be of an un-sound mind;
  - (f) should have atleast one year experience as an Estate Agent;
  - (g) should not have been convicted of an offence under the Act or under any law involving moral turpitude, or, if convicted a period of five years has elapsed since his conviction;
  - (h) in case of a company, the applicant has furnished a certificate of registration of incorporation with the Registrar of Companies;
  - (i) in case of a firm, certificate of registration under the Partnership Act, 1932 from the Competent Authority;
  - (j) has produced an attested copy of Permanent Account Number (PAN) alongwith Income Tax returns of preceding 3 years; and
  - (k) has to furnish the details of previous projects executed during the preceding 5 years alongwith their completion certificate.
- (3) The application for registration of Promoter shall be accompanied by an undertaking that while executing the project, the Promoter shall engage the services of qualified technical experts namely construction Engineer or Architect or Town Planner possessing degree from the recognized institution till the completion of project, if he himself does not possess the said qualification.
- (4) The applicant shall furnish to the Director a Bank guarantee or security refundable of Rupees one lakh for registration as

a Promoter and Rupees twenty five thousand for registration as Estate Agent.

Fee for renewal  
of Registration

**43.** The fee for renewal of registration as a Promoter or an Estate Agent, shall be Rupees twenty five thousand and Rupees five thousand respectively;

Sec.78 c &  
Sec.87(2)  
(xxv)

Provided that the application is made in **Form-38** in the case of a Promoter and in **Form- 39** in the case of an Estate Agent at least three months before the expiry of the period of certificate of registration.

Form and  
manner of  
maintaining  
accounts,  
reregister and  
records.

**44.** (1) Every registered Promoter shall maintain,—

Sec. 78 h  
(1) &  
Sec.  
87(2)  
(xxvi)

- (a) a separate ledger account of each of the allottees of the apartment or plot specifying the name and postal address of the allottees, amount realized from each apartment owner or plot holder;
- (b) a separate ledger showing the details of the allottees belonging to Economically Weaker Section or Low Income Group of society and bonafide Himachalis to whom 25% of developed land has been allotted;
- (c) accounts showing the details of expenses incurred by him on constructing the buildings or apartments or on development works in the colony with the details thereof in accordance with the provisions of section 78 h of the Act; and
- (d) a register in **Form-40** containing the details of plots or apartments sold by him to the allottees, including the allottees belonging to Economically Weaker Section or Low Income Group of society and bonafide Himachalis to whom 25% of developed land has been allotted, date of the agreement of sale of such plots or apartments, details of the payment of the sale price and date of handing over the possession and execution of the conveyance deed.

(2) Every Estate Agent shall maintain a register in **Form-41** indicating category of plot and apartment, area of plot and apartment, name and address of sellers and buyers consideration, money, date of sale and registration of sale deed.

(3) The Director shall maintain registers in **Form-42** showing particulars of all cases in which licence under sub-section (3) of section 78p of the Act, is granted or refused and in **Form-43** and **Form-44** showing the particulars of all cases in which certificate of registration is granted or refused to Promoters and Estate Agents respectively under section 78a of the Act.

Sec.78h  
(2) &  
Sec.  
87(2)  
(xxvi)

(4) The Director shall provide copy of the extract of register on payment of fee of Rupees five per page of copy as applied for.

Audit

**45.** (1) Every Promoter and Estate Agent shall get his accounts audited after the close of every Financial Year by a Chartered Accountant and shall furnish a statement of accounts duly certified and signed by such Chartered Accountant alongwith the audit report to the Director within a period of six months of the close of the Financial Year.

Sec.78 i  
& Sec. 87  
(2)  
(xxvii)

(2) While auditing the accounts, the Chartered Accountant shall also verify that amounts collected by the Promoter for a particular purpose have not been utilized for any other purpose as provided in section 78r of the Act, and a certificate to that effect shall be recorded by the Chartered Accountant and a copy of the certificate so recorded, shall be sent by the Promoter to the Director as under:—

Certified that the amount collected by Shri/Smt./ M/s.....(the Promoter) for a particular purpose have not been utilized for any other purpose. It is further certified that the accounts of Shri./ Smt./ M/s.....have been audited by me/us and found in order as per Act and Rules.

Chartered Accountant.

Returns

**46.** (1) The Promoter shall furnish to the Director half yearly return within three months from the date of completion of six months in **Form-45** showing the amount received from the prospective allottees of apartments and plot holders during that period, and amount spent on construction of apartments and on the development of plots, and the balance amount deposited in a Bank for development works in the colony or for construction of apartment or for apartments constructed and sold, plots developed and sold and apartments under construction and colonies under development.

Sec.78 j &  
87(2)  
(xxviii)

(2) The Estate Agent shall furnish annual return to the Director in **Form-46** within a period of three months of the close of Financial Year indicating the names and addresses of the sellers and purchasers of the plots and apartments and dates of execution of conveyance deeds.

## CHAPTER -VIII

### REGULATION OF PROMOTION, CONSTRUCTION, SALE, TRANSFER AND MANAGEMENT OF APARTMENTS, PLOTS AND PROPERTIES

Disclosure regarding design and material to be used.

**47.** The Promoter shall disclose the following particulars on reasonable notice or demand in respect of designs and materials to be used in the construction namely:-

Sec.78 n  
(2), (f),  
(m),(n) &  
Sec.  
87(2)  
(xxix)

(a) In respect of designs used,-

- (i) Location Plan of the building;
- (ii) Plan of the building and of the apartment;

- (iii) Elevation;
- (iv) Cross-Sections; and
- (v) Structural Design.

(b) In respect of materials to be used in the construction of,-

- (i) foundation;
- (ii) super-structure;
- (iii) flooring;
- (iv) joineries; and
- (v) electric and sanitary fittings.

Supply of copies of documents. **48.** The Promoter on a demand in writing shall supply true copies of the documents/information referred to in sub-section (2) of section 78n of the Act, on payment of application fee of Rs. 100/- and subsequent charges of Rs. 10/- per page of A4 size. Sec.78n (2) & Sec. 87 (2) (xxix)

Additional information to be supplied by the Promoter. **49.** The Promoter, alongwith the information specified under sub-section (3) of section 78o of the Act, shall also disclose the information regarding the following matters in the advertisement or prospectus to be issued under sub -section (1) of section,78o of the Act, namely:— Sec.78 o (2) & 87 (2) (xxx)

- (i) the earnest money to be deposited;
- (ii) the mode of allotment;
- (iii) the mode and schedule of payment by the prospective buyer;
- (iv) the interest to be charged on delayed payment of installment by the prospective buyers;
- (v) the general specifications as approved by the Director;
- (vi) the common areas, amenities and facilities to be provided as approved by the Director including its maintenance and management;
- (vii) the infrastructure to be provided; and
- (viii) the likely date by which the possession shall be handed over and in case of delay, payment of interest to be paid by the Promoter.

Disclosure regarding registration and licence. **50.** The Promoter shall disclose the number of his certificate of registration granted under sub-section (2) of section 78a of the Act, and also the validity of license issued under sub-section (3) of section 78p of the Act and display the certificate of registration and the licence so granted at a conspicuous place in his office and make it available for inspection to the persons taking or intending to take an apartment or a plot in the colony and to a person authorized by the Director. Sec.78o (3) & Sec. 87 (2) (xxxviii)

Application for licence and documents to be used and fee to be paid the grant of licence. **51.** (1) Every Promoter who desires to develop any land into a colony or desires to construct apartment or building upon any land shall make an application in writing in **Form-47** to the Director for the grant of a license under section 78p of the Act and shall furnish therewith:— Sec.78p (1) & Sec. 87 (2) (xxxi)

- (a) a demand draft for a sum calculated at the rate of Rupees one hundred per square Metre of plot area as licence fee in favour of the Director and drawn on any scheduled Bank;
- (b) Copy of Permanent Account Number (PAN) and Income Tax returns of the preceding three years;
- (c) Statement of affairs clearly indicating the detail of Assets and Liabilities duly certified by the Chartered Accountant or Valuer or Assistant Collector 1<sup>st</sup> Grade or 2<sup>nd</sup> Grade of the area concerned, as the case may be as specified below:-

Certified that the accounts of Shri/ Smt./ M/s.....have been audited by me/us and found in order as per Act and Rules.

Chartered Accountant/Valuer/  
Assistant Collector 1<sup>st</sup>/2<sup>nd</sup> Grade

- (d) in case of a company, the applicant has furnished a certificate of registration of incorporation with the Registrar of Companies;
- (e) in case of a firm, certificate of registration under the Partnership Act, 1932 from the competent authority;
- (f) has produced an attested copy of Permanent Account Number (PAN) alongwith Income Tax returns of the preceding 3 years;
- (g) has furnished the details of previous projects executed during the preceding 5 years alongwith their completion certificate;
- (h) the following Plans, Drawings and other documents shall be submitted, namely:—
  - (i) One copy of all the title deeds i.e. latest Jamabandi in original or attested copy of sale deed and other documents showing the interest of the Promoter in the land under the colony or apartment or building alongwith a list of such deeds and documents, and if the land is owned by another person, the consent of the owner of such land;
  - (ii) One copy of latest original Tatima showing Khasra number(s), description and area of land in question, abutting path with its width as well as adjoining Khasra numbers falling on all the outer limits/ boundaries of the land in question. The land applied for shall be shown in red, in the Tatima.



- (iii) Three sets of Location Plan in the scale of 1:1000 showing North direction, indicating the land in question, showing main approach road(s), name of road(s) on which the property and boundaries abuts, important public buildings like hospital, school, cinema, petrol pump, existing land uses / building uses surrounding the land;
- (iv) Three sets of Site Plan in the scale of 1:200 showing North direction and all the boundaries of land in question, abutting path with its width, natural features like nullahs, ponds, tress, slopes, contours at an interval of 5.00 Metre if the land is undulated, high tension lines passing through or adjoining the land, existing roads, highways showing the right of way, railway lines, airports with their specification(s) and boundaries, showing details of utilities and services like water supply, drainage, sullage, sewage, sewerage alongwith disposal of drainage, sullage, sewage, position of septic tank, soak pit, rain harvesting tank, electric and telephone poles, showing manner and site for muck disposal, and all such other matters which need to be co-ordinated with the adjoining area;
- (v) For sub-division of land into plots, three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of plots, internal roads, setbacks, parks and open spaces, community buildings such as school, dispensary, post office, bank etc. and all development proposals including a general report and mode so as to make scheme self explanatory. In case of colony, clearly indicating the mode and manner to reserve 25% of developed land including plot or building or apartment reserved for Economically Weaker Section, Low Income Group of society and bonafide Himachalis, with area of each plot or building or apartment shall be earmarked clearly on the Drawings;
- (vi) For construction of building, apartment, colony etc., three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of building, apartment, colony etc. and other architectural details and specifications of proposed building, apartment, colony etc. alongwith schedule of built up and open area, set backs and any other information or document or Plan or Design, as may be required by the Director;
- (vii) An explanatory note explaining the salient features of the proposed colony, in particular the source of whole some water supply arrangements and site for

disposal and treatment of storm and sullage water. Detailed specifications and designs of water supply schemes, storm water, sullage, sewage and sewerage with estimated costs of each component with cost analysis thereof;

- (viii) Three sets of Drawings showing the cross-sections of the proposed roads indicating, in particular the width of the proposed drainage ways, cycle tracks and footpaths, green verges, position of electric poles, telephone poles and of any of other works connected with such roads. These Drawings shall indicate the position of sewers, storm water channel, water supply and any other public health services. The detailed specifications and designs of roads, works and component wise estimated cost with cost analysis thereof;
- (ix) One set of detailed specifications and structural design of buildings or apartments with the estimated cost and an undertaking in the shape of affidavit regarding the structural design and construction thereof;
- (x) One set of detailed specification and design for electric supply including street lighting with component wise estimated cost with cost analysis of each component;
- (xi) An undertaking in the shape of affidavit to the effect that while constructing the building or apartment, the Promoter shall abide by and conform to the Himachal Pradesh Public Works Department's specification(s) for the quality of material to be used and quality of constructions;
- (xii) A note indicating the type of development proposed i.e. land use or building use, namely residential or commercial or industrial or public and semi-public etc; and
- (xiii) The name and address of the registered Town Planner/Architect/Engineer/Draughtsman/ Surveyor.

**Note.—The Location Plan, Site Plan and Drawings can be drawn on single sheet or in multiple sheets depending upon the size and area of the land or building or apartment or colony, as the case may be.**

(2) The Plans and Drawings specified in clause (h) of sub-rule (1) shall be clear and legible on A0 prints.

(3) If the Promoter wants to be exempted from providing any one or more of the amenities in a colony, he shall furnish detailed

explanatory note in triplicate alongwith the application and if necessary indicating the reasons as to why the said amenity or amenities need not or can not be provided.

(4) In cases where the Promoter applies for withdrawal of application before the issue of letter of intent under rule 52 of these rules, licence fee to the extent of 10% or Rupees fifty thousand whichever is more, shall be retained as processing fee in the office of the Director and the remaining amount shall be refunded to the Promoter within one month from the receipt of application.

(5) In case where the Promoter surrenders a license or a license is cancelled otherwise, before starting a project, in such case, only development charges as deposited under section 78p of the Act shall be refunded. In case where the Promoter has not paid the service charges under section 78zd of the Act and his license is cancelled, in such case, the service charges shall be made good from the development charges. Before cancellation of registration, a public Notice shall be given in leading newspapers for information of the general public.

(6) The information regarding cancellation shall be sent to the Government.

Inquiry by the Director.

**52.** (1) On receipt of the application in specified form and complete in all respects under rule 51 of these rules, the Director shall enquire into the following matters and such other matters, as it may consider necessary, namely:—

Sec.78p  
(2) &  
Sec. 87  
(2)  
(xxxi)

- (a) the title of the Promoter to the land which is proposed to be converted into a colony;
- (b) extent and situation of land;
- (c) layout plan of the colony;
- (d) financial and managerial capacity of the Promoter to develop the colony;
- (e) plan regarding the development works to be executed in the colony; and
- (f) conformity of development of the colony with neighboring areas.

(2) The Director may after making inquiry as specified in sub-rule (1) and after giving the Promoter a reasonable opportunity of being heard, and also taking into consideration the opinion of Town Planner of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Department having jurisdiction for the purpose of sub-section (2) of section 78p of the Act, shall pass an order in writing either granting or refusing to grant licence if it does not confirm to the requirement of these rules.

(3) After scrutiny of the plans and other necessary inquiries which the Director may deem fit, where an order is passed under section 78 p (2) of the Act, and if the Director is satisfied that the Promoter is fit for the grant of licence, it shall, before granting licence, call upon the Promoter to fulfill the conditions laid down in rule 53 of these rules, within a period of thirty days from the date of the services of notice in **Form-48**;

Provided that on an application within the aforesaid period of thirty days, for the extension of time limit, the Director, if satisfied, may extend such time limit further upto thirty days.

(4) If the Promoter fails to fulfill the conditions referred to in sub-rule (3) within the specified or extended period, if any, the grant of licence shall be refused and intimation of such refusal shall be communicated to the applicant in **Form-49** personally failing which through registered (AD)/speed post.

(5) The Director shall finalize the process of rejecting the application as provided in sub-rule (2) or for the grant of licence as provided in sub-rule (3) within a period not exceeding two months from the date of receipt of the application.

Application and conditions required to be fulfilled by the Promoter.

**53.** (1) The Promoter, who is found fit for the grant of a license under sub-section (2) of section 78 p of the Act, shall be asked by the Director to,—

Sec. 78 p  
(5) &  
Sec. 87  
(2)  
(xxxi)

- (a) furnish a Bank guarantee or security equal to 25% of the estimated cost of the development works certified by the Director in order to ensure that the desired infrastructure facilities for provision of basic services of water, sanitation, solid waste, parking, street lighting etc. have been provided as contained in the project for which concerned local body has given its approval.
- (b) furnish an undertaking to enter into an agreement in **Form-50** for carrying out and completion of development works in accordance with the conditions of the licence to be granted as under:—
  - (i) to maintain a separate account in any scheduled Bank of all sums, taken by him from the persons intending to take or who has taken the plots or apartment or building, as an advance or deposit towards the sale price or for any other purpose as required under section 78r of the Act, and utilize this amount for meeting the cost of development works in the colony and shall, on demand, in writing, by the Director make full and true disclosure of all transactions in respect of that account;
  - (ii) to pay development charges, if the main lines of roads, drainage, sewerage, water supply and electricity are to be laid out and constructed by the State Government or any Local Authority;
  - (iii) take responsibility for maintenance and upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services for a period of five years from the date of the issue of completion certificate under the building Regulations unless earlier relieved of this responsibility and thereupon to transfer such roads, open spaces, public parks and public health services free of costs to the State Government or the local authority, as the case may be;
  - (iv) to construct or to get constructed at his own cost schools, hospitals, community centers and other community

buildings on the land set apart for this purpose or transfer such land to the State Government either free of cost or on payment of actual cost of development of land, as may be decided by the State Government in which case, the State Government shall be at liberty to transfer such land to any local authority or person or institution on such terms and conditions, as it may deem fit; and

- (v) to permit the Director or any other officer authorized by it to inspect the execution of layout and development works in the colony and to carry out all directions issued by it for ensuring due compliance of execution of layout and development works in accordance with the licence granted.

(2) If the Director having regard to the amenities which exist or are proposed to be provided in the locality, decides that it is not necessary or possible to provide such amenities, the applicant will be informed accordingly and sub-clauses (ii), (iii) and (iv) of clause (b) of sub-rule (1) shall be deemed to have been modified to that extent.

Grant  
license.

**54.** (1) The Director shall grant a licence in **Form-51** after the Promoter has deposited 25% of development charges accessed at the rate of Rupees seven hundred per square Metre or part thereof in the shape of a Bank draft equal to 25% of the estimated cost of the development works duly certified by Director which shall be refunded to the Promoter without any interest on completion of development works. The Promoter shall enter into an agreement with the Director in Form-50 for the completion of development works.

Sec.78 p  
(5),(6) &  
Sec. 87  
(2)  
(xxxi)

(2) The licence granted under sub-rule (1) shall be valid for a period of three years and shall be renewable for a period of two years at a time on payment of the specified fee.

Renewal  
of license.

**55.** (1) In case the Promoter fails to complete the development works within a period of three years as specified in sub-section (4) of section 78p of the Act, he may make an application to the Director in **Form-52** for the renewal of his licence atleast three months before the expiry period of the licence and shall be accompanied by :—

Sec.78 p  
(4) &  
Sec. 87  
(2)  
(xxxi)

- (i) a Demand draft for a sum calculated proportionally by dividing the fee by 36 months of the fee specified in rule 51 for issuing a licence as renewal fee in favour of the Director and drawn on a scheduled Bank;
- (ii) Income Tax returns of the preceding three years;
- (iii) an explanatory note clearly indicating the details of development works, which have been completed or are in progress or are yet to be undertaken inconformity with approved plan; and
- (iv) the original licence.

(2) On receipt of an application under sub-rule (1), the Director, shall, if satisfied after making such enquiry that there has been delay in execution of development works by the Promoter and there has been no violation of any provision of the Act and Rules made thereunder, renew the licence for a period of two years by speaking order after charging renewable fee.

(3) In case the Director is not so satisfied, he shall reject the application by speaking order and in that case, intimation in this regard will be sent to the Promoter in **Form-53**;

Provided that before rejecting the application, the Director shall give the Promoter an opportunity of being heard.

Reservation of residential apartments and plots for person belonging to Economically Weaker Section, Low Income Group of the society and bonafide Himachalis.

**56.** (1) For the purpose of sub-section (8) of section 78p of the Act, a person whose family income from all sources does not exceed to such limits, as may be fixed by the Government from time to time, shall be deemed to be a person belonging to the Economically Weaker Sections and Lower Income Groups of the society.

Sec. 78 p  
(8) &  
Sec. 87  
(2)  
(xxxi)

(2) No person belonging to the Economically Weaker Section, Low Income Group of the society shall be eligible for allotment of a residential apartment or a residential plot in a colony if,—

- (i) he himself or his spouse or minor child owns a free hold or lease hold or on hire purchase basis a residential plot or a residential apartment in a colony developed in the State of Himachal Pradesh under the then Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority Act, 2004 or under a housing scheme of a Local Authority or under the Act;
- (ii) he is less than eighteen years of age on the date of applications invited for such allotment;
- (iii) his family income from all sources exceeds the income limit specified in sub-rule (1); and
- (iv) he does not qualify the provision as prescribed in the State Revenue Law.

(3) The Promoter including any Development Authority owned or controlled by the Government shall earmark atleast 25 % of developed land (residential apartments and residential plots) in all Housing Projects for Economically Weaker Sections, Low Income Groups of society and bonafide Himachalis, in the following manner, terms and conditions:—

- (i) a person belonging to Economically Weaker Sections, Low Income Group of society shall be a person as specified under sub-rule (1) above;

- (ii) the distribution of developed land (residential apartments and residential plots) in all Housing Projects for Economically Weaker Sections, Low Income Groups of society and bonafide Himachalis shall be distributed in following manner:—
- (a) First preference shall be given to bonafide Economically Weaker Section of Himachalis;
  - (b) Second preference shall be given to bonafide Low Income Groups of Himachalis;
  - (c) Third preference shall be given to bonafide Himachalis other than the Economically Weaker Sections and Low Income Groups of Himachalis.
- (iii) Rate for disposal of developed reserved plots/ apartments shall be fixed by the State Government only for the Economically Weaker Sections and Low Income Groups categories keeping in view the relevant Acts, Rules and policies in force at that time.
- (iv) Wide publicity for availability of developed reserved plots/apartments shall be made by the concerned Promoter though various means of communication at his own cost, atleast three times and will be allotted in the manner as specified under Clause (ii) above. In case there is no taker of such reserved plots/ apartments, then the Promoter shall have right to apply for de-reservation of such reserved developed plots/ apartments to the Government. The difference in the reserved price and proceed of sale shall be shared in equal ratio between Promoter and the Government. The funds so created shall be deposited in the Development Fund so constituted under section 78 zd of the Act and shall be utilized for development of affordable housing by the Government through Public Housing Government Agency as and when required.

(4) The constructed area of the apartment to be reserved for being sold or leased to the persons belonging to the Economically Weaker Sections, Low Income Groups of society and bonafide Himachalis shall not be less than 25 square Metre and 48 square Metre respectively and specification shall be at par with other categories of apartments. The minimum area of the plot reserved for being sold or leased to the persons belonging to the Economically Weaker Sections, Low Income Groups of society and bonafide Himachalis shall not be less than 45 square Metre and 80 square Metre respectively or such area, as may be determined by the Director from time to time with the prior approval of the State Government.

apartments and plots. belonging to the weaker sections of the society under rule 56 by publishing a public notice in atleast two newspapers having wide circulation in the area where the apartments or plots are situated and a copy of the public notice so published, shall be pasted in the office of the Director. (xxxix)

(2) All applications received by the Promoter in response to the public notice published under sub-rule (1), shall be entered serially in a register maintained for this purpose in the office of the Promoter and acknowledgement of the receipt thereof, shall be sent to the applicant.

(3) No application shall be rejected merely on the ground that it is incomplete in any respect and the defect or deficiency, if any, found in the application shall be got rectified by the Promoter from the applicant.

(4) The allotment of plots or apartments, as the case may be, to the eligible applicants, shall be made by draw of lots under the supervision of the Competent Authority or any of its representatives duly authorized by it in this behalf.

Price to be paid for allotment of apartments and plots. **58.** The price payable for allotment of plots and apartments earmarked for Economically Weaker Sections, Low Income Groups of society and bonafide Himachalis shall be as provided under clause (iii) of sub-rule (3) of rule 56 of these rules. Sec. 78 p (8) & Sec. 87 (2) (xxxix)

Recovery of charges incurred on development works. **59.** After the development works caused to be carried out, at the risk of the Promoter by the Director under sub-section (12) of section 78p, of the Act, charges incurred by it for carrying out such development works, shall be recovered by adjusting the amount received as a result of enforcement of the Demand draft or security, as the case may be, and the balance, if any, shall be recovered from the Promoter, subject to the condition that the amount so recovered, shall not exceed the amount, the Promoter has actually recovered from the allottees by deducting the amount actually spent on development works, and on the allottee subject to condition that the amount so recovered, shall not exceed the amount, which they have to pay to the Promoter towards the expenses of such development works under the terms of the agreement of sale or transfer. Sec. 78 p (12) & Sec. 87 (2) (xxxix)

Release of Bank guarantee or security. **60.** After the layout and the development works in a colony or a building have been completed, and a completion certificate in respect thereof has been issued, the Director, may, on an application in this behalf from the Promoter, release within a period of three months of the date of application, the Demand draft or security furnished by the promoter after adjusting the amount incurred by the Director under sub-section (12) of section 78p of the Act; Sec. 78 p (12) & Sec. 87 (2) (xxxviii)

Provided that 30% of the Demand draft or security shall be kept un-released to ensure the up keep and maintenance of the colony or building for a period of five years from the date of issue of the completion certificate or till such time, as the Promoter is relieved of the responsibilities in this behalf, by the State Government or a Local Authority, as the case may be, whichever is earlier.



Agreement of sale.	<b>61.</b> The agreement of sale to be executed by the Promoter with the intending purchasers under sub-section (1) of section 78q of the Act, shall be in <b>Form-54</b> and shall be accompanied by the following documents, namely:-	Sec. 78 q (1) & Sec. 87 (2) (xxxii)
	(i) the certificate of title to land having been duly certified by the Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, of the concerned area;	
	(ii) certified copy from the relevant revenue record showing the nature of title of the Promoter to the plot of land on which the building or apartment is constructed or is to be constructed and if the land is owned by another persons, the consent of the owner of such land to the development of colony or construction of the building; and	
	(iii) the plans and specifications of the apartments as approved by the Director, which is required so to do under any law.	
Rate of interest or refund of advance money of cancellation of agreement.	<b>62.</b> The Promoter shall refund full amount collected from the prospective buyers under sub-section (2) of section 78q of the Act, together with interest thereon at the rate of 12% per annum payable from the date of receipt of amount so collected till the date of repayment.	Sec. 78 q (2) & Sec. 87 (2) (xxxii)
Fee for settlement of dispute to rectify the defects or change.	<b>63.</b> The application under sub-section (2) of section 78t of the Act, for referring the dispute to the Director, shall be accompanied by a fee of Rupees two per square Metre of the covered area of the apartment or building subject to a minimum of Rupees five hundred in the form of a Demand draft drawn on any schedule Bank in favour of the Director.	Sec. 78 t (2) & Sec. 87 (2) (xxxviii)
Completion and Occupation Certificate.	<b>64.</b> The Completion Certificate and the Occupation Certificate shall be issued in <b>Form-55</b> and <b>Form-56</b> respectively.	Sec. 78 w (2) & Sec. 87 (2) (xxxviii)
Particulars to be given and documents to be attached with conveyance deed.	<b>65.</b> The conveyance deed to be executed under section 78x of the Act, shall contain the following particulars and shall be accompanied by the following documents, namely:— (a) the name, address and other particulars of the allottees; (b) the description of the land on which the building and the common area and facilities are located, and whether the land is free hold or lease hold and if lease hold, the period of such lease; (c) a floor plan of the building showing the layout and location of the apartment, alongwith the verified statement of an Architect certifying that it is an accurate copy of the portions of the plans of the building as filed with and approved by the Local Authority within whose jurisdiction the building is located;	Sec. 78 x & Sec. 87 (2) (xxxiii)

- (d) the description of the building, stating the number of storeys and basement, the number of apartments in that building and the main material of which it is constructed;
- (e) the apartment number or statement of the location of the apartment, its approximate area, number and dimensions of the rooms, immediate common areas to which it has access, and any other details necessary for its proper identification;
- (f) the description of the common areas and facilities appurtenant to such apartment;
- (g) the description of the limited common areas and facilities, if any, stating as to which apartments, their use is reserved;
- (h) the value of the property and of the apartments and percentage of undivided interest respectively, in the common areas and facilities and the limited common areas and facilities, if any, appurtenant to such apartment and a settlement that the apartment and such undivided interest, are not encumbered in any manner whatsoever on the date of execution of the conveyance deed of apartment;
- (i) the statement of the purposes for which the building and each of the apartments are intended and restricted as to use;
- (j) the name of the person to receive service or process, together with the residence or place of business of such persons; and
- (k) any other particulars or documents, which the parties to the conveyance deed of apartment, may deem desirable to set forth.

Form of application for enforcement of conveyance.

**66.** The application for enforcement of conveyance deed under sub-section (1) of section 78y of the Act, shall be made in **Form -57**.

Sec.78y & Sec. 87 (2)

Application of building Regulations.

**67.** The jurisdiction of the concerned local bodies, as specified under the Himachal Pradesh Municipal Corporation Act, 1994, the Himachal Pradesh Municipal Act, 1994, the Himachal Pradesh Panchayati Raj Act, 1994 and the Act, as the case may be, shall be applicable for all building plans, land use, provision of basic services, taxation etc. as the case may be. The Regulations for development of apartments and colonies shall be as specified in **Appendix-7**.

Sec.78 Zc & Sec. 87 (2) (xxxvii)

Utilization of Development Fund.

**68.** The Development Fund shall, in addition to the purposes specified in sub-section (4) of section 78zd of the Act, also be utilized for,—

Sec. 78 zd (4) & Sec. 87 (2) (xxxvi)

- (i) the upgradation and modernization of technology in town planning, housing and urban affairs;

- (ii) providing training facilities in urban management, housing and town and country planning; and
- (iii) organizing and participating in seminars, workshops and conferences on town and country planning, housing, urban affairs and urban management within and outside the country;
- (iv) development of affordable housing by the Government through Public Housing Government Agency as and when required;

Provided that for the purpose of sub-section (1) of Section 78zd of the Act, the net plotted area, shall mean the net plotted area available for development of apartments or buildings and shall not include the area under circulation, parks and open spaces.

## CHAPTER -IX RULES AND REGULATIONS

Repeal  
savings.

and

**69.** (1) The Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 1978 notified vide Notification No. 9-12 /75-PW(B), dated 19<sup>th</sup> December, 1978 and published in the Official Gazette of Himachal Pradesh (Extra Ordinary) dated 19.12.1978 and the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Rules, 2005 (herein after referred to as aforesaid Rule) notified vide Notification No. HSG-A(3)3/2005 dated 9<sup>th</sup> September, 2005 and published in the Official Gazette of Himachal Pradesh (Extra Ordinary) dated 9.9.2005 are hereby repealed.

Sec. 90 &  
Sec.  
87(2)  
(xxxviii)

- (2) The repeal of the aforesaid Rules shall not affect:—
- (a) The previous operation of, or anything duly done or suffered under the aforesaid Rules, or
- (b) Any right, privilege or obligation or liability acquired, accrued or incurred under the aforesaid Rules, or
- (c) Any penalty, forfeiture or punishment incurred in respect of any offence under the aforesaid Rules, or
- (d) Any investigation, legal proceedings or remedy in respect of any such right, privilege, obligation, liability, penalty, forfeiture or punishment as aforesaid, and any such investigation, legal proceeding or remedy may be instituted, continued or enforced; and any such penalty, forfeiture or punishment may be imposed as if the aforesaid Rules had not been repealed.

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-1**

(See rules - 3 and 4)

**NOTICE OF PUBLICATION OF DRAFT REGIONAL PLAN**

No.....

Dated.....

In exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 8 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) the Notice is hereby given that the draft Regional Plan for ..... (Region) has been prepared in accordance with the provisions contained in aforesaid sub-section and a copy thereof is available for inspection during office hours in the following offices:—

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

The particulars of the said draft plan have been specified in the Schedule below.

If there be any objection or suggestion with respect to the draft plan, it should be sent in writing to the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla before the expiry of sixty days from the date of publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

**SCHEDULE**

1. The Existing Land Use Map and its narrative report thereon
2. A narrative report explaining the provisions of the draft plan supported by necessary maps and charts.
3. A notice indicating the priorities assigned to works included in the draft plan and the phasing of the programme of development as such.
4. A notice on the role being assigned to different Departments of Government, the Town and Country Development Authority, the Special Area Development Authorities and the Local Authorities in the enforcement and implementation of draft plan.

Place.....

Date.....

*Director,  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Region.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.

3. All the Town and Country Planners in Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh.
4. All the Assistant Town Planners in Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh.
5. Notice Board.

*Director,  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**GOVERNMENT OF HIMACHAL PRADESH  
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**FORM -2  
(See rule 5)**

**NOTIFICATION OF APPROVAL FOR PUBLICATION OF THE REGIONAL PLAN**

No.....

Dated.....

Whereas, the Regional Plan for.....(Region) was published by the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla vide Notice No.....dated.....for inviting objection(s) or suggestion(s).The objection(s) or suggestion(s) received were duly considered and the modifications were made, wherever required / no objection or suggestion was received.

Now, in exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 9 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 ( Act No. 12 of 1977), the Governor, of Himachal Pradesh is pleased to approve the Regional Plan for .....(Region) without modifications and the said Regional Plan is hereby is published as required under sub-section (2) of section 9 of the Act ibid and a copy of the said plan is available for inspection during office hours in the following offices:—

- 1 .....
- 2 .....
- 3 .....
- 4 .....

The said Regional Plan shall come into operation with effect from the date of its publication in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

Place \_\_\_\_\_  
Date \_\_\_\_\_

*Secretary (TCP), to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notification in one or more newspapers in circulation in the Region.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notification in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.

*Secretary (TCP), to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**GOVERNMENT OF HIMACHAL PRADESH  
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**FORM-3  
(See rule-6)**

**NOTICE OF MODIFICATIONS IN THE REGIONAL PLAN**

No.....

Dated.....

Whereas, the draft Regional Plan for .....(Region) was published by the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla under Rule 2 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 vide Notice No.....dated.....for inviting objection(s) and suggestion(s), which were duly considered and the modifications were made, wherever required/ no objection or suggestion was received and the draft Regional Plan was submitted to the Government for approval.

Now, in exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 9 of Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977), the Governor, Himachal Pradesh proposes to approve the aforesaid Regional Plan for .....( Region) with modifications as specified in the Schedule below and the same is hereby published for inviting objection(s) and suggestion(s) thereon, as required under the proviso to sub-section (2) of section 9 of the Act *ibid*.

Any objection or suggestion with respect to the said modifications may be submitted by any person to the Secretary (Town and Country Planning) to the Government of Himachal Pradesh, Shimla in writing within a period of thirty days from the date of publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh and such objection or suggestion which may be received before the expiry of the period specified above, will be considered by the State Government.

**SCHEDULE**

- 1 .....
- 2 .....
- 3 .....
- 4 .....

Place.....

Date.....

*Secretary (TCP), to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Region.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.
- 5.

*Secretary (TCP), to the  
Government of Himachal Pradesh.*

---

**GOVERNMENT OF HIMACHAL PRADESH  
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**FORM-4****(See rule 7)****NOTIFICATION OF APPROVAL OF THE REGIONAL PLAN***No.....**Dated.....*

Whereas, the Regional Plan for .....(Region) was published by the Secretary, (Town and Country Planning) to the Government of Himachal Pradesh, Shimla vide Notice No.....dated..... for inviting objection(s) and suggestion(s) on the modifications, which were duly considered and further modifications have been made, wherever required/no objection or suggestion was received on the modifications.

Now, in exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 9 of Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977), the Governor, Himachal Pradesh is pleased to approve the Regional Plan for .....(Region) with modifications and the said Regional Plan is hereby published as required under sub-section (2) of section 9 of the Act *ibid.* A copy of the said plan is available for inspection during office hours in the following offices:—

- 1 .....
- 2 .....
- 3 .....
- 4 .....

The said Regional Plan shall come into operation with effect from the date of its publication in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

Place.....

Date.....

*Secretary (TCP), to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Region.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.

*Secretary (TCP), to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM -5**

**(See rule -8)**

**NOTICE OF PUBLICATION OF EXISTING LAND USE MAP**

*No.....*

*Dated.....*

In exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 15 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), Notice is hereby given that the Existing Land Use Map for .....(Planning/ Special Area) has been prepared under sub-section (1) of section 15 of the Act *ibid* and a copy thereof is available for inspection during office hours in the following offices:—

- 1 .....
- 2 .....
- 3 .....
- 4 .....

If there be any objection or suggestion with respect to the Existing Land Use Map so prepared, it should be sent in writing to the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla within a period of thirty days from the date of publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh.



Any objection or suggestion which may be received from any person with respect to the said Existing Land Use Map before the period specified above will be considered by the Director.

Place.....

Date.....

*Director,  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. All the Town and Country Planners in Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh.
4. All the Assistant Town Planners in Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh.
5. Notice Board.

*Director,  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH  
FORM -6  
(See rule - 9)  
NOTICE OF ADOPTION OF EXISTING LANDUSE MAP**

No.....

Dated.....

Whereas, objections and suggestions were invited vide Notice No.....dated..... with respect to the Existing Land Use Map for.....(Planning/ Special Area) under sub-section (1) of section 15 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977); and whereas, no objection or suggestion has been received.

Or

Whereas, objections and suggestions were received which were considered and rejected.

Or

Whereas, objections and suggestions were received and the modifications have been made in the said Existing Land Use Map, wherever, required.

Now, therefore, in exercise of the powers vested under sub-section (3) of section 15 of the Act *ibid*, Notice is given that the Existing Land Use Map for ..... (Planning/Special Area) is hereby adopted with modifications/ without modifications and a copy thereof is available for inspection during office hours in the following offices:—

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

The said Existing Land Use Map shall come into operation with effect from the date of publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh and it shall be conclusive evidence of the fact that the Map has been duly prepared and adopted.

Place.....

Date.....

*Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. All the Town and Country Planners in Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh.
4. All the Assistant Town Planners in Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh.
5. Notice Board.

*Director,  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**GOVERNMENT OF HIMACHAL PRADESH  
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**FORM -7**

(See rule -10)

**NOTIFICATION OF APPROVAL AND NOTICE OF PUBLICATION OF APPROVED  
INTERIM DEVELOPMENT PLAN**

No.....

Dated.....

In exercise of the powers vested under sub-section (4) of section 17 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977), the Governor, Himachal Pradesh is pleased to approve the Interim Development Plan for .....(Planning/ Special Area).

Now, as required under sub-section (5) of section 17 of the Act *ibid*, the Governor, Himachal Pradesh is pleased to publish the said Interim Development Plan which shall come into operation from the date of publication of this Notification in the Official Gazette of Himachal Pradesh and shall be binding on all local authorities within the said Planning/ Special Area. Notice is hereby given that a copy of the said Interim Development Plan is available for inspection during office hours in following offices:—

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

Place.....

Date.....

*Secretary (TCP), to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notification in one or more newspapers in circulation in the Region.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notification in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.

*Secretary (TCP), to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM -8**

(See rule-11)

**NOTICE OF PUBLICATION OF DRAFT DEVELOPMENT PLAN OR SECTORAL PLAN**

No.....

Dated.....

In exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 19 or section 23 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), the draft Development Plan for .....(Planning / Special Area) or draft Sectoral Plan for Sector.....of Development Plan for..... (Planning / Special Area), is hereby published and the Notice is given that a copy of the said draft Development Plan or draft Sectoral Plan is available for inspection during the office hours in the following offices:—

- 1.....
- 2.....

3.....

4.....

The particulars of the said draft Development Plan or draft Sectoral Plan have been specified in the Schedule below.

If there be any objection or suggestion with respect to the said draft Development Plan or draft Sectoral Plan, it should be sent in writing to the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla within thirty days from the date of publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

### SCHEDULE

1. The Existing Land Use Maps.
2. A narrative report, supported by maps and charts explaining the provisions of the draft Development Plan or draft Sectoral Plan.
3. The phasing of implementation of the draft Development Plan or draft Sectoral Plan as suggested by the Director.
4. The provisions for enforcing the draft Development Plan or draft Sectoral Plan and stating the manner in which permission for development may be obtained.
5. An approximate estimate of the cost of land acquisition for public purposes and the cost of works involved in the implementation of the draft Development Plan or draft Sectoral Plan.

Place.....

Date.....

*Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.*

### Copy to:—

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. All the Town and Country Planners in Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh.
4. All the Assistant Town Planners in Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh.
5. Notice Board.

*Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**GOVERNMENT OF HIMACHAL PRADESH  
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**FORM-9**

(See rule- 12(1))

**NOTICE OF MODIFICATIONS IN THE DEVELOPMENT PLAN OR  
SECTORAL PLAN**

*No.....*

*Dated.....*

Whereas, the draft Development Plan for.....(Planning/Special Area) or draft Sectoral Plan for Sector.....of Development Plan for .....(Planning/Special Area) was published by the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla under Rule 11 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 vide Notice No.....dated.....for inviting objection(s) and suggestion(s), which were duly considered and the modifications were made, wherever required and the draft Development Plan or draft Sectoral Plan was submitted to the Government for approval.

Now, in exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 20 or section 23 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), the Governor, Himachal Pradesh proposes to approve the aforesaid Development Plan for.....(Planning/Special Area) or Sectoral Plan for Sector.....of Development Plan for .....(Planning/Special Area) with modifications as specified in the Schedule below and said modifications are hereby published in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

As required under sub-section (2) of section 20 or section 23 of the Act, *ibid*, Notice is hereby given to invite objection (s) or suggestion(s) to the said modifications within a period of thirty days from the date of publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

Any objection or suggestion with respect to the said modifications may be submitted by any person to the Secretary, (Town and Country Planning) to the Government of Himachal Pradesh, Shimla in writing within a period of thirty days from the date of publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh and such objection or suggestion which may be received before the expiry of the period specified above will be considered by the State Government.

**SCHEDULE**

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Place .....

Date.....

*Secretary (TCP) to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.

2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.

*Secretary (TCP) to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**GOVERNMENT OF HIMACHAL PRADESH**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**  
**FORM-10**

(See rule -12(2))

**NOTIFICATION FOR APPROVAL AND NOTICE OF PUBLICATION OF  
DEVELOPMENT PLAN OR SECTORAL PLAN**

No.....

Dated.....

Whereas, the draft Development Plan for.....(Planning/Special Area) or draft Sectoral Plan for Sector.....of Development Plan for .....(Planning/Special Area) was published by the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla under Rule 11 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 vide Notice No.....dated.....for inviting objection(s) and suggestion(s), which were duly considered and the modifications were made, wherever required /no objection or suggestion was received on the modifications and the Development Plan or Sectoral Plan was submitted to the Government for approval.

Or

Whereas, objections and suggestions were invited on modifications by the undersigned under Rule 12 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 vide Notice No.....dated.....with respect to the draft Development Plan for.....(Planning/Special Area) or draft Sectoral Plan for Sector.....of Development Plan for .....(Planning/Special Area);and whereas no objection or suggestions has been received.

Or

Whereas, objections and suggestions were received which were considered and rejected.

Or

Whereas, objections and suggestions were received and the modifications have been made in the said draft Development Plan or draft Sectoral Plan.

Now, in exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 20 or section 23 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977), the Governor, Himachal Pradesh is pleased to approve the Development Plan for.....(Planning/Special

Area) or Sectoral Plan for Sector.....of Development Plan for .....(Planning/Special Area), with modifications/ without modifications and the same is hereby published in the Official Gazette of Himachal Pradesh as required under sub-section (4) of section 20 or section 23 of the Act *ibid*. A Notice is hereby given that a copy of the said Development Plan or Sectoral Plan is available for inspection during office hours in the following offices:—

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

The said Development Plan or Sectoral Plan shall come into operation from the date of the publication of this Notification in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

Place .....

Date.....

*Secretary (TCP) to the  
Government of Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notification in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notification in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.
- 5.

*Secretary (TCP) to the  
Government of Himachal Pradesh.*

---

**FORM-11**

(See rule 16(1))

**FORM OF APPLICATION FOR PERMISSION UNDER SUB-SECTION (2) OF SECTION 15-A OR CLAUSE (a) OF SECTION 16 OR SUB-SECTION (1) OF SECTION 30 OR SECTION 30-A (BEYOND PRESCRIBED LIMITS) OF THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977 (ACT NO. 12 OF 1977) FOR SUB-DIVISION /DEVELOPMENT OF LAND**

No.....

Dated.....

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

Sir,

I/We hereby apply for permission to undertake/carry out the sub-division / development of land under Khasra No.....Hadbast No.....measuring .....square Metre, over which I/we possess the necessary ownership rights, situated at Street/ Road/ Ward No.....Block No.....Plot No.....of Scheme,.....(Name of the Scheme, if any) /Village.....Post Office..... Tehsil..... District..... Himachal Pradesh.

I/We hereby submit the following documents:—

- (i) One copy of ownership documents i.e. latest Jamabandi in original or attested copy of sale deed.
- (ii) One copy of latest original Tatima showing Khasra number(s), description and area of land in question, abutting path with its width as well as adjoining Khasra number(s) falling on all the outer limits/ boundaries of the land in question. The land applied for is shown in red, in the Tatima.
- (iii) Three sets of Location Plan in the scale of 1:1000 showing North direction, indicating the land in question, showing main approach road(s), name of road(s) on which the property and boundaries abuts, important public buildings like hospital, school, cinema, petrol pump, existing land uses / building uses surrounding the land.
- (iv) Three sets of Site Plan in the scale of 1:200 showing North direction and all the boundaries of land in question, abutting path with its width, natural features like nullahs, ponds, tress, slopes, contours at an interval of 5.00 Metres if the land is undulated, high tension lines passing through or adjoining the land, existing roads, highways showing the right of way, railway lines, airports with their specification(s) and boundaries, showing details of utilities and services like water supply, drainage, sullage, sewage, sewerage alongwith disposal of drainage, sullage, sewage, position of septic tank, soak pit, rain harvesting tank, electric and telephone poles, showing manner and site for muck disposal.
- (v) For sub-division of land into plots, three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of plots, internal roads, setbacks, parks and open spaces, community buildings such as schools, dispensary, post office, bank etc. and all development proposals including a general report and mode so as to make scheme self explanatory.
- (vi) A note indicating the type of development proposed i.e. land use or building use, namely residential or commercial or industrial or public and semi-public etc; and
- (vii) The name and address of the registered Town Planner/ Architect/ Engineer/ Draughtsman/ Surveyor.



- (viii) I/We have deposited a fee of Rs.....only (Rupees.....only) in accordance with the scale as specified under sub-rule (2) of Rule 16 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014.

**Enclosers: As above.**

Yours faithfully,

(Signature of the Applicant(s)),

Address.....

.....

.....

## FORM-12

(See rule 16(1))

**FORM OF APPLICATION FOR PERMISSION UNDER SUB-SECTION (2) OF SECTION 15-A OR CLAUSE (a) OF SECTION 16 OR SUB-SECTION (1) OF SECTION 30 OR SECTION 30-A (BEYOND PRESCRIBED LIMITS) OF THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977 (ACT NO. 12 OF 1977) FOR DEVELOPMENT OF LAND / CONSTRUCTION OF BUILDING.**

No.....

Dated.....

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

Sir,

I/We hereby apply for permission to erect/ re-erect, to make addition or alteration, to undertake repairs to a building on a piece of land under Khasra No.....Hadbast No.....measuring .....square Metre, over which I/we possess the necessary ownership rights, situated at Street/Road/ Ward No.....Block No.....Plot No.....of Scheme,..... (Name of the Scheme, if any) /Village.....Post Office..... Tehsil..... District..... Himachal Pradesh.

I/We hereby submit the following documents:—

- (i) One copy of ownership documents i.e. latest Jamabandi in original or attested copy of sale deed.
- (ii) One copy of latest original Tatima showing Khasra number(s), description and area of land in question, abutting path with its width as well as adjoining Khasra number(s) falling on all the outer limits/ boundaries of the land in question. The land applied for is shown in red, in the Tatima.
- (iii) Three sets of Location Plan in the scale of 1:1000 showing North direction, indicating the land in question, showing main approach road(s), name of road(s) on

which the property and boundaries abuts, important public buildings like hospital, school, cinema, petrol pump, existing land uses / building uses surrounding the land.

- (iv) Three sets of Site Plan in the scale of 1:200 showing North direction and all the boundaries of land in question, abutting path with its width, natural features like nullahs, ponds, tress, slopes, contours at an interval of 5.00 Metres if the land is undulated, high tension lines passing through or adjoining the land, existing roads, highways showing the right of way, railway lines, airports with their specification(s) and boundaries, showing details of utilities and services like water supply, drainage, sullage, sewage, sewerage alongwith disposal of drainage, sullage, sewage, position of septic tank, soak pit, rain harvesting tank, electric and telephone poles, showing manner and site for muck disposal.
- (v) For construction of building, apartment, colony etc., three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of building, apartment, colony etc. and other architectural details and Specifications of proposed building, apartment, colony etc.(enclosed herewith) alongwith Schedule of area (enclosed herewith)including built up and open area, set backs, structural stability certificate.
- (vi) A note indicating the type of development proposed i.e. land use or building use, namely residential or commercial or industrial or public and semi-public etc; and
- (vii) The name and address of the registered Town Planner/ Architect/ Engineer/ Draughtsman/ Surveyor.
- (viii) I/We have deposited a fee of Rs.....only (Rupees.....only) in accordance with the scale as specified under sub-rule (2)of Rule 16 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014.

**Enclosers: As above.**

Yours faithfully,

(Signature of the Applicant(s)),  
Address.....

.....  
.....

### SPECIFICATIONS

1. Total plot area.....square Metre.
2. Total built up area of each floor:—
  - (i) Ground floor .....square Metre.
  - (ii) First floor .....square Metre.
  - (iii) Second floor .....square Metre.
  - (iv) Third floor .....square Metre.
  - (v) Fourth floor.....square Metre.
  - (vi) .....

3. The purpose for which it is intended to use the building.....
4. Specification to be used in the construction of:—
  - (i) Foundation.....
  - (ii) Walls.....
  - (iii) Floors.....
  - (iv) Roofs.....
5. Number of storeys of which the building will consist.....
6. Approximate number of persons proposed to be accommodated.....
7. The number of toilets proposed to be provided.....
8. Whether the site has been built upon before or not, if so, when did the previous building cease to be fit for occupation.....
9. Source of water to be used for purposed building .....

*Signature of Applicant(s).*

#### SCHEDULE OF AREA

- (1) Schedule of Area:—

Built up area. ....square Metre.

Open area .....square Metre.

Total plot area..... square Metre.

- (2) Schedule of Open Spaces:—

Front Set Back.....Metres

Left Side Set Back.....Metres

Right Side Set Back.....Metres

Rear Set Back ..... Metres

*Signature of Applicant(s).*

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH  
FORM- 13  
(See rule-18 and 19)**

**FORM OF PERMISSION FOR DEVELOPMENT/ SUB-DIVISION OF LAND/  
CONSTRUCTION OF BUILDING**

No.....

Dated .....

**ORDER**

To

Sh./Smt./M/s.....  
 .....  
 .....

**Subject: Permission for development/Sub-division of land/ construction of building.****Reference: Your Application No..... Dated.....**

You are hereby granted permission under section 31 as applied by you under section 28 or section 29 or section-30 or section30-A (beyond prescribed limits) of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) to carry out the development/ sub-division of land/ construction of building as mentioned in your Application under reference, subject to the following conditions, namely:—

1. Building permission shall be obtained from the local authorities concerned before the commencement of the development.
2. The building operations shall be carried on strictly in accordance with the approved building plan.
3. The permission is valid for a period of three years. After lapse of permission you shall have to apply for extension of permission.
4. Two copies of the approved plan are enclosed herewith.

Please acknowledge the receipt of this order.

**Enclosers: As above.**

*Director,  
 Town and Country Planning Department  
 Himachal Pradesh, Shimla.*

**Copy to:—**

1. The Commissioner, Municipal Corporation/ Executive Officer, Municipal Council / Secretary, Nagar Panchayat.....alongwith a copy of the approved plan for information and further necessary action.
2. The Chairman, Town and Country Development Authority..... alongwith a copy of the approved plan for information and further necessary action.
3. The Registrar/ Sub-Registrar, Sub-Tehsil/ Tehsil.....District.....Himachal Pradesh alongwith a copy of the approved plan for information and making necessary entries in the Revenue record.

**Enclosers: As above.**

*Director,  
 Town and Country Planning Department  
 Himachal Pradesh, Shimla.*

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH  
FORM- 14  
(See rule -20)**

**FORM OF REFUSAL FOR DEVELOPMENT/ SUB-DIVISION OF LAND/  
CONSTRUCTION OF BUILDING.**

No.....

Dated .....

**ORDER**

To

Sh./Smt./M/s.....  
.....  
.....

**Subject: Refusal for development of Sub-division of land/ construction of building.**

**Reference: Your Application No..... Dated.....**

You are hereby informed that the permission to carry out the development works as mentioned in your Application under reference, is refused under clause (c) of sub-section (1) of section 31 of the Himachal Pradesh, Town and Country Planning Act 1977, (Act No. 12 of 1977) on the following grounds:—

1. ....
2. ....
3. ....

Two copies of refused plan are enclosed herewith.

Please acknowledge the receipt of this order.

**Enclosers: As above.**

*Director,  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**FORM 15  
(See rule-21)  
FORM OF STRUCTURAL STABILITY CERTIFICATE/  
SOIL INVESTIGATION REPORT**

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

**Subject: Structural Stability Certificate.**

I/We hereby certify that the building of Sh./ Smt./ M/s..... proposed over Khasra number ..... Mauja /Ward No..... Tehsil..... District ..... Himachal Pradesh has been designed by me / us, as per the Indian Standards Codes for general structural safety against natural hazards including earthquake protections and after soil investigations. The building is structurally safe.

Name  
(Architect /Planner/ Engineer/ Draughtsman/Surveyor).

Registration No.....dated.....

Address .....

I/We hereby certify that the soil and strata of the land over which building of Sh./ Smt./ M/s.....has been proposed to be constructed on Khasra number ..... Mauja /Ward No..... Tehsil..... District ..... Himachal Pradesh has been geologically investigated by me / us, as per the Indian Standards Codes. The bearing capacity of soil and strata can sustain the load of the proposed building and is safe.

Name  
(Geologist).

Registration No.....dated.....

Address .....

---

**FORM-16**

(See rule-22)

**FORM OF APPLICATION FOR APPEAL**

*No.* .....

*Dated*.....

To

The Secretary (TCP) to the,  
Government of Himachal Pradesh,  
Shimla.

**Subject: Appeal against the orders of refusal of permission/ licence.**

**Reference: Order No.....; dated..... against which the appeal is filed.**

My /our application for grant of permission for development/ sub-division of land/ construction of building/ grant of licence has been refused by the Director vide Order No. ....dated..... A certified copy of the Order is attached herewith. Against this Order, I am making this appeal. The clear statement of facts of the case and the grounds on which this appeal is made, is as under:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

In view of above stated grounds, precisely the relief prayed for is as under:—

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

I/ we have deposited a sum of Rs.....only (Rupees ..... only) through Treasury Challan (original copy attached herewith) or through e-payment, as the prescribed fee for making this appeal.

I/ we.....do hereby declare that the facts and contents stated above are true to the best of my/our knowledge and belief.

Place.....

Date.....

**Enclosers: As above.**

Appellant (s).

### FORM- 17

(See rule 24)

### NOTICE TO THE GOVERNMENT TO PURCHASE INTEREST IN THE LAND

No.....

Dated.....

To

The Secretary (TCP) to the,  
Government of Himachal Pradesh,  
Shimla.

Sir,

I/We beg to submit that I/we am/are owner(s) of land measuring.....Square Metre. situated in Khasra No, Mauja.....Tehsil.....District.....Himachal Pradesh which has been designated as..... (Land Use) in the Development Plan of.....(Planning/Special Area) as published in the Official Gazette of Himachal Pradesh vide Notification No..... dated.....

It is further submitted that:—

1. The land has become incapable of reasonably beneficial use in its existing state; or
2. The land cannot be rendered capable of reasonably beneficial by carrying out the permitted development in accordance with the permission; or
3. The sale value has been diminished due to the reasons given below:-

.....  
 .....  
 .....  
 .....

In view of the above mentioned reasons, I/we pray the Government to acquire the necessary interest in land, in accordance with the provisions of sub-section (5) of Section 35 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 ( Act No. 12 of 1977).

I/ we/am/are enclosing herewith following documents for taking further action in the matter:—

1. Proof of ownership.....
2. Location Plan.....
3. Site Plan.....
4. ....
5. ....

**Enclosers: As above.**

*Yours faithfully,*

*(Signature of the Applicant(s)).*

\_\_\_\_\_

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY/SPECIAL AREA**

**DEVELOPMENT AUTHORITY HIMACHAL PRADESH**

**FORM -18**

**(See rule-25)**

**ORDER OF REVOCATION/ MODIFICATION OF DEVELOPMENT  
 PERMISSION**

No.....

Dated .....

Whereas, permission under sub-section (1) of section 31 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) to develop land was granted in favour of Shri/Smt./M/s.....vide Office Order No. ....dated.....;

And, whereas it appears to the undersigned that it is expedient, having regard to the Development Plan prepared or under preparation for..... Planning/ Special Area and to other material considerations, that the permission for development should be revoked or modified;



Now, therefore, the undersigned in exercise of the powers vested under sub-section (1) of section 37 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), hereby revoke or modify the development permission granted vide Office Order referred to above, to the extent as given below:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....

*Chairman,  
Town and Country Development Authority/  
Special Area Development Authority.....*

Shri/ Smt./ M/s.....

.....

.....

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY/SPECIAL AREA  
DEVELOPMENT AUTHORITY HIMACHAL PRADESH**

**FORM-19**

(See rule 26(3))

**ORDER**

*No.....*

*Dated.....*

Whereas, a claim under sub-section (1) of section 37 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) for revocation or modification of permission for development was filed before the undersigned by Shri/Smt./M/s..... on dated.....;

And, whereas the said claim was sent to the Town Planning Officer for adjudication and giving his report after affording the owner(s) reasonable opportunity of being heard qua the claim;

And, whereas the report of the Town Planning Officer has been received and duly considered;

Now, therefore, the undersigned in exercise of the powers vested under sub-section (2) of section 37 of the Act *ibid*, hereby assess in award an amount of Rs.....only

(Rs.....only) in favour of Shri/Smt./M/s..... in respect of his/her/their aforesaid claim.

*Chairman,  
Town and Country Development Authority.  
Special Area Development Authority.....*

Shri Smt./M/s .....  
.....  
.....

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM- 20**

(See rule -27)

**NOTICE UNDER PROVISIO TO SECTION 38 OF THE HIMACHAL PRADESH TOWN  
AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977**

(ACT NO. 12 OF 1977)

*No.....*

*Dated, .....*

To

Shri /Smt./M/s .....  
.....  
.....  
(Owner/Occupier)

**Subject: Notice under proviso to section 38 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977)**

Whereas, it has been observed that you have commenced/carried out/ carrying out the development on the land or you have changed or are changing the use of land i.e.....(Description of Land) situated in Khasra No..... Ward/Mohal/Village.....Tehsil.....District..... Himachal Pradesh:—

- (a) without the permission as required under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 28 or section 29 or sub-section (1) of section 30 or sub-sections (1) or (2) of section 30-A(beyond prescribed limits) of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977).

OR

- (b) in contravention of the permission granted under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of Section 16 or sub-section (1) of section 28 or section 29 or sub-sections (1) or (2) of Section 30-A (beyond prescribed limits) or sub-section (1) of section 31 of

the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) vide Order No.....dated.....

OR

- (c) in contravention of the permission duly modified under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 28 or Section 29 or sub-sections (1) or (2) of section 30-A (beyond prescribed limits) or sub-section (1) of section 31 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) vide Order No.....dated.....

OR

- (d) after the permission for development has been duly revoked under sub-section (1) of section 37 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977), vide Order No.....dated.....

OR

- (e) In contravention to the provisions specified under sections 39, 39-A, 39-B and 39-C of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977); and

Whereas, you were given an opportunity of being heard on dated....., wherein you submitted that:—

.....  
.....  
.....and

Whereas, your reply was not found satisfactory due to the reasons that:—

.....  
.....  
.....and

Now, therefore, you are hereby given a Notice that un-authorized construction/development of land/change of land use or building use would be demolished or removed after thirty days from the date of issue of this Notice and the amount incurred on account of such demolition or removal shall be recovered from you as arrears of land revenue.

*Director  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

(Strike out which is not applicable).

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla / District Public Relation Officer, District .....Himachal Pradesh for publication of this Notice in the leading Newspaper(s) in circulation in the area, so that public may not go for purchase of illegal plot / flat / apartment /building as referred to above.
2. The Executive Engineer, Division No. ..., Himachal Pradesh State Electricity Board Ltd..... with the request that service connection may not be released or to disconnect the service connection of the above said owner/ occupier immediately.

3. The Executive Engineer, Division No..... Himachal Pradesh Irrigation and Public Health Department, ..... with the request that service connection may not be released or to disconnect the service connection of the above said owner/ occupier immediately.
4. Notice Board.

*Director  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM- 21**

(See rule -28)

**NOTICE UNDER SUB-SECTION (1) OF SECTION 39 OF THE HIMACHAL PRADESH  
TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977**

(ACT NO. 12 OF 1977)

No.....

Dated, .....

To

Shri/Smt./M/s .....  
.....  
.....  
(Owner/Occupier)

**Subject: Notice under sub-section (1) of section 39 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977).**

Whereas, it has been observed that you have commenced / carried out/carrying out the development on the land or you have changed or are changing the use of land i.e.....(Description of Land) situated in Khasra No.....Ward/Mohal/Village.....Tehsil.....District..... Himachal Pradesh:-

- (a) without the permission as required under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 28 or section 29 or sub-section (1) of section 30 or sub-sections (1) or (2) of section 30-A(beyond prescribed limits) of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977).

OR

- (b) in contravention of the permission granted under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 28 or section 29 or sub-sections (1) or (2) of section 30-A (beyond prescribed limits) or sub-section (1) of section 31 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) vide Order No.....dated.....

OR

- (c) in contravention of the permission duly granted under sub-section (2) of Section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 28 or section 29 or sub-sections (1) or (2) of section 30-A (beyond prescribed limits) or sub-section (1) of section 31 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) vide Order No.....dated.....

OR

- (d) after the permission for development has been duly revoked under sub-section (1) of section 37 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977), vide Order No.....dated.....

OR

- (e) In contravention to the provisions specified under sections 39, 39-A, 39-B and 39-C of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977);

Now, therefore, you are directed:—

- (a) to restore the land to the condition existing before the development took place.

OR

- (b) to comply with the conditions of the permission granted or modified and conveyed to you vide Order No.....dated.....

OR

- (c) to alter the development in conformity with the condition(s) subject to which permission has been granted to you as under:—

- (i) .....  
 (ii) .....  
 (iii) .....

OR

- (d) to stop and discontinue the development operations as under:—

- (i) .....  
 (ii) .....  
 (iii) .....

Within a period of fifteen days from the date of service of the Notice. If within the period as specified in this Notice, you fail to comply with the above direction(s) subject to the provisions to sub-sections (3), (4) or (5) of section 39 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977), you shall be liable for action under sub-section (6) of section 39 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977).

*Director*  
*Town and Country Planning Department*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla / District Public Relation Officer, District .....Himachal Pradesh for publication of this Notice in the leading Newspaper(s) in circulation in the area, so that public may not go for purchase of illegal plot / flat / apartment /building as referred to above.
2. The Executive Engineer, Division No. ..., Himachal Pradesh State Electricity Board Ltd..... with the request that service connection may not be released or to disconnect the service connection of the above said owner/ occupier immediately.
3. The Executive Engineer, Division No..... Himachal Pradesh Irrigation and Public Health Department, ..... with the request that service connection may not be released or to disconnect the service connection of the above said owner/ occupier immediately.
4. Notice Board.

*Director*  
*Town and Country Planning Department*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**Form No- 22**

**(See rule -29)**

No.....

Dated.....

Whereas, a Notice was issued under rule 28 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 to Shri/Smt./M/s .....; and

Whereas, the directions issued vide aforesaid Notice have not complied with.....;

Now, therefore, a Notice is served under sub-section (2) of section 39 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) to Shri/ Smt./M/s..... and he / she/them is/are directed to stop/ seal the un-authorized development in the following manner:—

- 1.....
- 2.....
- 3.....

*Director*  
*Town and Country Planning Department*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*

Shri/Smt./M/s .....  
.....  
.....  
(Owner/Occupier)

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla / District Public Relation Officer, District .....Himachal Pradesh for publication of this Notice in the leading Newspaper(s) in circulation in the area, so that public may not go for purchase of illegal plot / flat / apartment /building as referred to above.
2. The Executive Engineer, Division No. ..., Himachal Pradesh State Electricity Board Ltd..... with the request that service connection may not be released or to disconnect the service connection of the above said owner/ occupier immediately.
3. The Executive Engineer, Division No..... Himachal Pradesh Irrigation and Public Health Department,..... with the request that service connection may not be released or to disconnect the service connection of the above said owner/ occupier immediately.
4. Notice Board.

*Director  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM- 23**

(See rule 31)

**ORDER UNDER SUB-SECTION (1) SECTION 39-A OF THE HIMACHAL PRADESH**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977**

**(ACT NO. 12 OF 1977).**

No.....

Dated.....

**Subject: Order under sub-section (1) of section 39-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) to discontinue or to stop the development on land bearing Khasra No..... Ward/Mohal/Village.....Tehsil..... District..... Himachal Pradesh, situated in the..... Planning/ Special Area.**

Whereas, it has been brought to the Notice of the undersigned, pursuant to the inspection conducted on dated.....,that un-authorized development is being or has been carried out by Shri/Smt./M/s.....on the above referred land as detailed in **Annexure-A** to this order;

And, whereas the said un-authorized development falls within ..... Planning /Special Area, is being or has been carried out in contravention of the Interim Development Plan/ Development Plan / Sectoral Plan/ Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 or without permission or approval or sanction as required under sub-section

(2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 28 or section 29 or sub-sections (1) or (2) of section 30-A (beyond prescribed limits) or sub-section (1) of section 31 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) or in contravention of any conditions subject to which such permission, approval or sanction has been granted vide Order No.....dated.....;

Now, therefore, it is hereby directed that the said development shall be discontinued forthwith on the above referred land.

.....(Signature)  
 .....(Designation)  
*for on behalf of the State*  
*Government of Himachal Pradesh.*

Shri/Smt./M/s.....  
 Address.....  
 .....

### ANNEXURE-A

(Details of un-authorized constructions)

1.....  
 2.....  
 3.....  
 4.....

.....(Signature)  
 .....(Designation)  
*for on behalf of the State*  
*Government of Himachal Pradesh.*

## TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT HIMACHAL PRADESH

### FORM 24

(See rule 32)

### FORM FOR POLICE ASSISTANCE

No.....

Dated.....

Whereas it has been noticed that Shri/Smt./M/s.....S/o/W/o Shri/Smt..... resident of .....carrying out/had carried out un-authorized development on the land situated in Khasra No..... Ward/Mohal/Village.....Tehsil.....District.....Himachal Pradesh in contravention of the Interim Development Plan/ Development Plan / Sectoral Plan/ Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 or without permission or approval or sanction as required under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 28 or section 29 or sub-sections (1) or (2) of section 30-A (beyond prescribed limits) or sub-section (1) of section 31 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) or in contravention of any conditions subject to which such permission, approval or sanction has been granted vide Order No.....dated.....;



And, whereas the undersigned in pursuant to the powers vested under sub-section (1) of section 39-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) had ordered the discontinuance/stoppage of the said development vide this Office Order No.....dated.....;

And, whereas the said development has not been discontinued by the said person in pursuance of the orders issued under sub-section (1) of section 39-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977);

Now, therefore, the undersigned, being the authorized Officer in this behalf, in pursuance of the provisions contained in sub-section (2) of section 39-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) requires you to deploy adequate Police force to remove, within ..... days, the said person by whom the development has been commenced and all his/her/their assistants and workmen from the place of development and to seize all construction material, tools, machinery, scaffolding or other things used in such development.

.....(Signature)  
 .....(Designation)  
*for on behalf of the State  
 Government of Himachal Pradesh.*

Station House Officer,  
 .....

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
 HIMACHAL PRADESH**

**FORM- 25**

**(See rule 34)**

**NOTICE TO SEAL UN-AUTHORISED DEVELOPMENT UNDER SECTION 39-B OF THE  
 HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977**

**(ACT NO. 12 OF 1977)**

No.....

Dated.....

To

Sh./Smt./M/s.....  
 .....  
 .....

Whereas, it has been brought to the notice of the undersigned, pursuant to the inspection conducted on dated..... that un-authorized development is being or has been carried out by you on the land situated in Khasra No.....Ward/ Mohal/Village .....Tehsil.....District.....Himachal Pradesh, Pradesh in contravention of the Interim Development Plan/ Development Plan / Sectoral Plan/ Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 or without permission or approval or sanction as required under sub-

section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 28 or section 29 or sub-sections (1) or (2) of section 30-A (beyond prescribed limits) or sub-section (1) of section 31 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977) or in violation of the conditions of the permission/approval given to you vide order No..... dated .....

In order to prevent any dispute as to the nature and extent of the un-authorized development and for the purpose of carrying out the provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977), it is proposed to make an order sealing the said un-authorized development under section 39-B of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977);

Therefore, you are hereby called upon to show cause within a period of ..... days from the service of this Notice to the satisfaction of the undersigned, as to why the said un-authorized development be got directed to be sealed under section 39 (B) of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No.12 of 1977);

Take further notice that on.....(date) between.....(time) you and /or your authorized representative shall appear for hearing in my below referred office in support of your contentions, failing which you shall be proceeded against ex-parte;

At the time of hearing you may also, in addition to the above, produce such evidence, as you may desire to produce in support of your contentions.

.....(Signature)  
 .....(Designation)  
*for on behalf of the State*  
*Government of Himachal Pradesh.*

FORM 26

( See rule 35(1) )

**FORM OF APPLICATION FOR COMPOSITION OF OFFENCES UNDER SECTION 39-C  
 READ WITH SUB-SECTION (3) OF SECTION 39 OF THE HIMACHAL PRADESH  
 TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977  
 (ACT NO. 12 OF 1977)**

No.....

Dated: .....

To

The Director,  
 Town and Country Planning Department,  
 Himachal Pradesh, Shimla.

**Subject:** .....

**Reference:** Your Notice No.....dated.....

Sir,

With reference to your Notice referred to above, I/we beg to submit that I/we may kindly be granted permission under section 39-C read with sub-section (3) of section 39 of the Himachal

Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12, of 1977) for composition of offences i.e. deviations / un-authorized constructions/ developments having carried out on land bearing Khasra No.....Khata/Khatauni No.....measuring.....square Metre situated at Mauza..... Pargana.....Tehsil.....District.....Himachal Pradesh. My /our original map was approved vide order No.....dated..... (strike out if no map was approved).

The reasons for composition of offences i.e. deviations/un-authorized constructions/ developments are as under:—

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

The details of offences i.e. deviations / un-authorized constructions/ developments are as under:—

- (a) In case of building where plan was approved and deviations have been carried out from the approved plan. Details of deviations /developments carried out are as under:—

(I) Schedule of Area:

(i) Built up Area	=	M <sup>2</sup>
(ii) Open area	=	M <sup>2</sup>
(iii) Total Plot Area	=	M <sup>2</sup>

(II) Schedule of Open Spaces:

(i) Front Set Back	=	M
(ii) Left Side Set Back	=	M
(iii) Right Side Set Back	=	M
(iv) Rear Set Back	=	M

(III) Deviations in the Set Backs (Storey wise)

(i) Ground Storey	=	M <sup>2</sup>
(ii) First Storey	=	M <sup>2</sup>
(iii) Second Storey	=	M <sup>2</sup>
(iv) Third Storey	=	M <sup>2</sup>
(v) Fourth Storey	=	M <sup>2</sup>
(vi) Fifth Storey	=	M <sup>2</sup>
(vii) .....	=	M <sup>2</sup>

- (b) In case of building where plan was not approved and construction carried out is as per the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12, of 1977), the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 and Regulations of the Interim Development Plan or Development Plan. Details of developments carried out are as under:—

(I) Schedule of Area:

(i) Built up Area	=	$M^2$
(ii) Open area	=	$M^2$
(iii) Total Plot Area	=	$M^2$

(II) Schedule of Open Spaces:

(i) Front Set Back	=	M
(ii) Left Side Set Back	=	M
(iii) Right Side Set Back	=	M
(iv) Rear Set Back	=	M

- (c) In case of building where plans was not approved and deviations have also been carried out. Details of deviations /developments carried out are as under:—

(I) Schedule of Area:

(i) Built up Area	=	$M^2$
(ii) Open area	=	$M^2$
(iii) Total Plot Area	=	$M^2$

(II) Schedule of Open Spaces:

(i) Front Set Back	=	M
(ii) Left Side Set Back	=	M
(iii) Right Side Set Back	=	M
(iv) Rear Set Back	=	M

(III) Deviations in the Set Backs (Storey wise)

(i) Ground Storey	=	$M^2$
(ii) First Storey	=	$M^2$
(iii) Second Storey	=	$M^2$
(iv) Third Storey	=	$M^2$
(v) Fourth Storey	=	$M^2$
(vi) Fifth Storey	=	$M^2$
(vii) .....	=	$M^2$

(III) Number of storeys of the building- = Nos.

(IV) Excess coverage on Set Backs than permissible:-

(a) Ground Storey	=	$M^2$
(b) First Storey	=	$M^2$
(c) Second Storey	=	$M^2$
(d) Third Storey	=	$M^2$
(e) Fourth Storey	=	$M^2$
(f) Fifth Storey	=	$M^2$
(g) .....	=	$M^2$

- (V) Whether building has been constructed on an under size plot = Yes/No,  
if yes, size plot = M<sup>2</sup>
- (VI) Whether the land use of the land has been changed = (Yes/No),  
if yes, changed from.....use to.....use.
- (VII) Extra coverage of plot = %
- (d) The following documents are enclosed herewith:—
- (i) Two sets of Location Plan in the scale of 1:1000.
  - (ii) Two sets of Site Plan in the scale of 1:200, clearly showing the building within Tatima dimensions and also showing all drainage lines, sewerage connection or location of septic tank, soak pit, rain water harvesting tank and solar passive arrangements and house drainage.
  - (iii) Three sets of detailed architectural drawing of the existing building showing each storey with two cross- sections and two elevations of the building in the scale of 1:100. These drawings are in the form of working drawing showing all the dimensions of rooms, openings, thickness of wall, floor and slab etc.
  - (iv) Two sets of photographs taken from all sides of the building, clearly showing the number of storeys.
  - (v) One copy of Jamabandi or Sale Deed.
  - (vi) One copy of Tatima showing dimensions of plot and width of access to the plot.
  - (vii) **One copy of Affidavit to the effect that building has been constructed on own land and has not encroached upon any Government or other's land.**
  - (viii) **One copy of Structural Stability Certificate as per Section 31-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No 12 of 1977).**
  - (ix) **One copy of No Objection Certificate (NOC) of competent authority. (In case building or a part thereof abuts or falls within the controlled area of National Highways/ State Highways / Scheduled Roads as per provisions of the Himachal Pradesh Road Side Land Control Act, 1968).**
  - (x) One copy of No Objection Certificate (NOC) of competent authorities providing water supply, electricity and sewerage connections regarding availability of services and space for providing these services to the applicant.
  - (xi) One copy of No Objection Certificate (NOC) from adjoining owners of Regulation complied building (s) or plot (s).

Certified that the Plans have been prepared, designed and signed by..... (Name and address of the Registered Architect/ Planner/ Engineer / Draughtsman), having Registration No.....dated..... and the Structural Stability Certificate has been issued by .....(Name and address of the Registered Architect/ Planner/ Engineer / Draughtsman), having Registration No.....dated.....

- (e) I/We have deposited a sum of Rs.1000/- only (Rs. One thousand only ) towards the Application Fee and a sum of Rs. .... only ( Rs. .... Only), on account of Composition Fee in accordance with the scale as specified in sub-rule (3) of Rule 35 of

the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014, vide Treasury Challan No....., dated.....(Original copy attached)/e-payment.

**Enclosers: As above.**

*Yours faithfully,*

Address.....

.....

.....

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM- 27**

**(See rule- 35(1))**

**FORM OF PERMISSION FOR COMPOSITION OF OFFENCES**

*No.....*

*Dated.....*

To

Sh./Smt./M/s.....

.....

.....

**Subject: Permission for Composition of offences.**

**Reference: Your Application No. ....dated.....**

This is in reply to your Application under reference on above cited subject. You are hereby granted permission under sub-section (5) of section 39 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) for Composition of offences carried out on the land bearing Khasra No.....Mauja..... Tehsil..... District..... Himachal Pradesh after realizing a sum of Rs..... only (Rs..... only) as Composition Fee as deposited by you vide Treasury Challan No. .... dated...../through e-payment.

A copy of map duly compounded is enclosed herewith.  
Please acknowledge the receipt of this Order.

**Enclosers: As above.**

*Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**TOWN AND COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM 28**

(See rule 36(1))

**NOTICE OF DECLARATION OF INTENTION TO PREPARE TOWN DEVELOPMENT  
SCHEME**

No.....

Dated.....

It is hereby declared and published for the information of the general public as required under sub-section (2) of section 52 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), that the Town and Country Development Authority intends to prepare Town Development Scheme for .....Planning/Special Area.

Place.....

Date .....

*Chairman,  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.

*Chairman  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

---

**TOWN AND COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM 29**

(See rule 36(2))

**NOTICE OF PUBLICATION OF DRAFT TOWN DEVELOPMENT SCHEME**

No.....

Dated.....

Notice is hereby given that a draft Town Development Scheme has been prepared for the .....(Planning/Special Area) under sub-section (3) of section 52 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) and a copy thereof is available for inspection during office hours in the following offices:—

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

Any objection or suggestion with respect to the draft scheme, which is received in writing from any person(s) likely to be affected thereby within thirty days of the publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh, will be considered, by the Town and Country Development Authority after having been given him/them opportunity of being heard in person, if he/ they so desire.

Place.....

Date .....

*Chairman,  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.

*Chairman,  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

**TOWN AND COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-30**

**(See rule 36(2))**

**NOTICE OF PUBLICATION OF FINAL TOWN DEVELOPMENT SCHEME**

No.....

Dated.....

Whereas, objections and suggestions were invited vide Notice No..... dated..... with respect to the draft Town Development Scheme for.....(Planning/ Special Area) under sub-section (3) of section 52 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977);and whereas, no objection or suggestion has been received.



Or

Whereas, objections and suggestions were received which were considered and rejected.

Or

Whereas, objections and suggestions were received and the amendments have been made in the said draft Scheme.

And, whereas the Town Development Scheme for the ..... (Planning/Special Area), has been approved under sub-section (4) of section 52 of the Himachal Pradesh, Town and Country Planning Act, 1977 ( Act No. 12 of 1977) by the Committee constituted under sub-section (5) of section 52 of the Act *ibid*;

Now, the Town Development Scheme for the ..... (Planning/Special Area), is hereby published for the information of the general public and copies of the said Scheme are available for inspection during office hours in the following offices:-

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

The said Town Development Scheme shall come in operation with effect from the date of publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

Place.....

Date.....

*Chairman,  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.

*Chairman,  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

**TOWN AND COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-31**

(See rule 38(1))

**NOTICE OF INTENTION TO LEVY DEVELOPMENT CHARGES UNDER SUB-SECTION (1) OF SECTION 62 OF THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977 ( ACT NO 12 OF 1977)**

No.....

Dated.....

It is hereby notified and declared for the information of general public that the Town Development Scheme for .....(Planning/Special Area) has been completed. The Town and Country Development Authority intends to levy development charges, as per Schedule given below, in the ..... (Planning/Special Area) affected by the Scheme adjacent to it.

The owner(s) of land falling within the aforesaid area are liable to pay the aforesaid development charges.

The objections, if any, in this behalf are invited, by the undersigned by .....date (not later than thirty days from the date of publication of this Notice) in the Official Gazette of Himachal Pradesh.

Sr. No.	Name of Owner	Original Plot		Incremental value effected due to implementation of Scheme	Incremental difference in value (Col. 4&5).	Amount payable by plot owner as development al charges	Remarks
		Area	Value				
1	2	3	4	5	6	7	8

Place.....

Date.....

*Chairman,  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

**Copy to:—**

1. The Director, Information and Public Relation Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in one or more newspapers in circulation in the Planning / Special Area.
2. The Controller, Printing and Stationeries Department, Himachal Pradesh, Shimla for publication of this Notice in the Official Gazette of Himachal Pradesh. A copy of Gazette publication may be sent to this office.
3. The Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.
4. Notice Board.

*Chairman  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

**TOWN AND COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-32**

(See rule 38 (2))

**NOTICE FOR ASSESSMENT OF DEVELOPMENT CHARGES**

No.....

Dated.....

To

Sh./Smt./M/s.....

.....

.....

Your landed property bearing Khasra No.....Mauja ..... village/Town.....Tehsil..... District..... Himachal Pradesh, is affected by the Town Development Scheme for .....(Planning /Special Area) of this Authority.

You are hereby given Notice under sub-section(4) of section 62 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 ( Act No. 12 of 1977) that the development charges of Rs..... only (Rs..... only ) have been assessed to be due from you.

You are hereby called upon to deposit the development charges as mentioned above with the Town and Country Development Authority within a period of thirty days from the date of receipt of this Notice.

*Chairman  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.*

**FORM-33**

(See rule 39)

**APPLICATION FOR..... PERCENT DEBENTURE(S) ISSUED BY THE TOWN AND  
COUNTRY DEVELOPMENT AUTHORITY**

(Broker's Stamp to be affixed here).

To

The Chairman,  
Town and Country Development Authority,  
Himachal Pradesh.

Sir,

I/We.....hereby apply for the debentures of the face value of Rs.....only (Rs. .... only) of the above issue and tender Cash/Cheque/Draft for Rs.....only (Rs. .... only) for the purchase of

.....percent debentures of the Town and Country Development Authority, of the nominal value of Rs..... only (Rs. .... only). The debentures may kindly be issued to me/us in the denomination stated below:—

- \*Debenture of Rs.....only (Rs..... only)
- \*Debenture of Rs..... only (Rs..... only)
- \*Debenture of Rs..... only (Rs..... only)
- \*Debenture of Rs .....only (Rs..... only)

*Yours faithfully,*

Dated..... Name of Applicant(s) (in Block letters).....  
 Address (in Block letters).....  
 .....

-----  
 \*To be given in the figures and words.

- Note.—** 1 The debentures will be issued in the denominations of Rs.500, Rs. 1000, Rs.5000, Rs.10,000, Rs. 25,000, Rs.50,000, Rs.1,00,000 and Rs.5,00,000.
- 2 If the Applicant(s) signature is by thumb marks, it should be witnessed by two persons. The full name(s), occupation(s) and address (es) of the witness (es) should be appended to their signatures.
- 3 If the Application is made in the name of a Registered Body excepting trusts, the under noted documents, if not already registered at the Public Debt Office, should be enclosed with the investment application:—
- (i) Certificate of Registration Incorporation.
  - (ii) Memorandum and Articles of Association or a certified copy of the Rules Regulations and Bye-laws of the Body/Company.
  - (iii) Certified copy of the Resolution in favour of the person(s) authorized to deal in Government securities on behalf of the Body/Company.

### APPLICATION RECEIPT

Received..... percent debentures of the Town and Country Development Authority from Shri/Smt./M/s..... for the sum of Rs..... only (Rs.....only) by Cash/Cheque/ Draft subject to realization being Application money for the above mentioned debentures.

*(Signature and designation of the officer receiving money)*  
 Town and Country Development Authority, Himachal Pradesh.

**N.B.—**

This Receipt must be carefully preserved, as it is to be surrendered to the Authority duly discharged at the time of taking delivery of debentures.

**FORM -34****(See rule 41(1))****APPLICATION FOR CERTIFICATE OF REGISTRATION BY PROMOTER**

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

Affix latest  
stamp size  
photograph  
duly attested

Sir,

I/We beg to apply for registration as a Promoter under sub-section (1) of section 78a of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977). My/ Our particulars are given below:—

1. Name.....
2. Father's Name.....
3. Address for correspondence.....
4. Permanent Address .....
5. Status of the applicant, whether individual or a Firm or a Company or a Co-operative society or a joint family.....
6. Whether applicant is Income Tax payee/assessee, if so, give Permanent Account Number (PAN) No.....
7. Whether the applicant had ever been registered as Promoter under any other law for the time being in force, if so, details thereof.....
8. Whether the applicant had ever been conducting business as a Promoter, if so, details thereof.....
9. Whether the applicant possesses the requisite qualification and experience as a Promoter,.....,if so, attach attested copy of requisite certificates.
10. Has the applicant ever been convicted by an offence under the Act or any other law involving moral turpitude, if so, has a period of five years elapsed since his conviction.....
11. Whether any relative of the applicant is employed in the Himachal Pradesh Town and Country Planning Department. If so, particulars of the service alongwith present posting may be indicated.....
12. Any other information, the applicant desires to furnish:-
  - (i).....
  - (ii).....
  - (iii).....
  - (iv).....

I/We enclose herewith the following documents, namely:—

1. Demand Draft No. ....dated..... for Rs. .... only  
(Rs..... only), drawn on .....Bank,  
as the prescribed fee.
2. Income Tax clearance certificate.

3. Statement of affairs clearly indicating the detail of Assets and Liabilities duly certified by the Chartered Accountant or Valuer or Assistant Collector I<sup>st</sup> Grade or 2<sup>nd</sup> Grade of the area concerned, as the case may be, as specified below:—

Certified that the accounts of Shri/ Smt./ M/s.....have been audited by me/us and found in order as per Act and Rules.

Chartered Accountant / Valuar/  
Assistant Collector I<sup>st</sup> / 2<sup>nd</sup> Grade.

4. List of other documents:-

- (i).....  
(ii).....  
(iii).....  
(iv).....

5. The applicant shall, affix on the space provided for the purpose (at top), a latest stamp size photograph duly attested by any Gazetted Officer or Magistrate First Class and also add two attested copies of the same with this Form for official use.

I/We certify that the particulars given above are correct and true to the best of my/ our knowledge and belief.

Yours faithfully,

Place:.....

Date:.....

Applicant(s).

### FORM -35

(See rule 41(1))

### APPLICATION FOR CERTIFICATE OF REGISTRATION AS ESTATE AGENT

To

The Director,  
Town and Country Planning Department  
Himachal Pradesh, Shimla.

Affix latest  
stamp size  
photograph  
duly attested

Sir,

I/We beg to apply for registration as an Estate Agent under sub-section (1) of section 78a of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977). My /our particulars are given below:—

1. Name.....  
2. Father's Name.....

3. Address for correspondence.....  
.....
4. Permanent Address .....  
.....
5. Status of the applicant, whether individual or a Firm or a Company or a Co-operative Society or a joint family .....
6. Whether applicant is income tax payee/ assesses, if so, give Permanent Account Number (PAN) No.....
7. Whether the applicant has been registered as an Estate Agent under any other law for the time being in force, if so, details thereof.....
8. (i) Whether the applicant possess the requisite qualifications and experience as an Agent....., if so, attach attested copies of the requisite Certificate;  
(ii) Whether the applicant is an employee of the Government or a State undertaking or a local authority or a dismissed employee of the State Government or a State undertaking or a local authority.....
9. Has the applicant ever been convicted of any offence under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977) or any other law, if so, has a period of five years elapsed after that conviction.....
10. Whether any relative of the applicant is employed in the Himachal Pradesh Town and Country Planning Department. If so, particulars of the service alongwith present posting may be indicated.....
11. Any other information, the applicant desires to furnish:-  
(i).....  
(ii).....  
(iii).....  
(iv).....

I/We enclose the following documents, namely:—

1. Demand Draft No.....dated.....for Rs.....only (Rs..... only), drawn on.....Bank, as the prescribed fee.
2. Income Tax clearance certificate.
3. Stamped Affidavit in a format as specified by the competent authority duly attested by the Magistrate First Class to the effect that Estate Agent is not related to any employee of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Department constituted under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977).
4. The applicant shall, affix on the space provided for the purpose, (at top) a latest stamp size photograph duly attested by any Gazette Officer or Magistrate First Class and also add two attested copies of the same with this Form for official use.

I/We hereby certify that the particulars given above are correct and true to the best of my/our knowledge and belief.

Place:.....

Yours faithfully,

Date:.....

(Applicant(s))

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-36**

(See rule 41(2))

**CERTIFICATE FOR REGISTRATION AS PROMOTER**

No.....

Dated.....

To

Sh./Smt./M/s.....

.....

.....

Affix latest  
stamp size  
photograph  
duly attested

**Reference: Registration Number.....Dated.....**

This Certificate of Registration is hereby granted to Shri/Smt./M/s.....  
(Name) son of Shri..... resident of Village/Town.....  
Tehsil..... District.....State..... for conducting business as a  
Promoter for developing a Colony or constructing Apartments under the Himachal Pradesh Town  
and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) and the Rules and Regulations made  
thereunder subject to following conditions:—

1. This Certificate shall remain valid for a period of three years from the date of its issue.
2. It may be renewed for two years only on submission of fresh application alongwith specified fee. Provided that the application has been submitted three months before the expiry date of previous Registration.
3. This Certificate shall be operative in the State of Himachal Pradesh only.
4. It will not be used for the purpose other than the purpose of conducting business as a Promoter, as specified under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) and the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 and Regulations made thereunder.
5. The Director has the right to withdraw or cancel this Certificate at any time during the tenure of Registration, if it is found that:—
  - (i) the Promoter has given any wrong information in his Application for Registration; or
  - (ii) the Promoter has been adjudicated as insolvent or is un-discharged insolvent; or
  - (iii) the Promoter has been convicted under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) or any other law involving moral turpitude; and
  - (iv) the Promoter has contravened any of the terms and conditions of the Certificate of Licence or any of the provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) or the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 and Regulations made thereunder.

*Director*  
*Town and Country Planning Department,*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*



**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM 37**

(See rule 41(2))

**CERTIFICATE FOR REGISTRATION AS ESTATE AGENT**

No.....

Dated.....

To

Sh./Smt./M/s.....

.....

.....

Affix latest  
stamp size  
photograph  
duly attested

**Reference: Registration Number.....Dated.....**

This Certificate of Registration is hereby granted to Sh./Smt./M/s .....  
(Name) son of Shri .....resident of Village/Town.....  
Tehsil.....District.....State..... for conducting business as an Estate Agent  
under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) and the  
Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 and Regulations made thereunder  
subject to following conditions:—

1. This Certificate shall remain valid for a period of three years from the date of its issue.
2. It may be renewed for two years on submission of fresh application alongwith prescribed fee.  
Provided the application has been submitted three months before the expiry date of previous  
Registration.
3. This Certificate shall be operative in the State of Himachal Pradesh only.
4. It will not be used for the purpose other than the purpose of conducting business as an Estate  
Agent, as specified under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act  
No. 12 of 1977) and the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 and  
Regulations made thereunder.
5. The Director has the right to withdraw or cancel this Certificate at any time during the tenure  
of Registration, if it is found that:—

- (i) the Estate Agent has given any wrong information in his Application for Registration; or
- (ii) the Estate Agent has been adjudicated as insolvent or is un-discharged insolvent; and
- (iii) the Estate Agent has been convicted under the Himachal Pradesh Town and Country  
Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) or any other law involving moral turpitude.

*Director*  
*Town and Country Planning Department,*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*

**FORM-38**

(See rule 43)

**APPLICATION FOR RENEWAL OF CERTIFICATE OF  
REGISTRATION BY THE PROMOTER**

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

Sir,

I/ We beg to apply for renewal of Registration Certificate Number ..... dated ..... which expires on.....

I/We enclose herewith the following documents, namely:-

1. Demand Draft No. ....dated.....drawn on.....  
Bank for Rs..... only (Rs..... Only) as renewal fee.
2. Income Tax clearance certificate, if any.
3. A Bank guarantee or security for the sum of Rs..... only (Rs..... only), provided earlier Bank guarantee and security is not over.

Yours faithfully,

Dated.....

Place.....

(Promoter)

**FORM-39**

(See rule 43)

**APPLICATION FOR RENEWAL OF CERTIFICATE OF  
REGISTRATION BY THE ESTATE AGENT**

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

Sir

I/ We beg to apply for renewal of Registration Certificate ..... dated ..... which expires on.....

I/We enclose herewith the following documents, namely:-

1. Demand Draft No. ....dated.....drawn on.....  
Bank for Rs.....only (Rs..... only) as renewal fee.
2. Income tax clearance certificate, if any.

(Promoter)

**FORM-41**

(See rule 44(2))

**REGISTER TO BE MAINTAINED BY THE ESTATE AGENT**

<b>Sr. No.</b>	<b>Category of Plot/ Apartment whether Residential or Commercial or Industrial</b>	<b>Details of Plot/ Apartment with location etc.</b>	<b>Area of Plot/ Apartment</b>	<b>Name and Address of the Seller</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>

<b>Name and address of the Buyer</b>	<b>Date of sale</b>	<b>Amount of sale Rs. - P</b>	<b>If sale deed executed, the date and place of the execution of the sale deed</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>

(Estate Agent)

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM - 42**

(See rule 44(3))

**REGISTER FOR KEEPING RECORD OF THE LICENCE GRANTED UNDER SECTION 78p OF THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977 (ACT NO. 12 OF 1977) BY THE DIRECTOR.**

<b>Sr. No.</b>	<b>Name of Licensee</b>	<b>Address of Licensee</b>	<b>Description of Colony for which Licence has been issued</b>	<b>Fee paid Rs. - P</b>	<b>Licence Number</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>	<b>6.</b>

Detail of Bank guarantee or security	Date of issue of Licence	Date on which Licence expires	Date of renewal with period of renewal	Detail of Licenses refused	Remarks
7.	8.	9.	10.	11.	12.

*Director*  
*Town and Country Planning Department,*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-43**  
**(See rule 44(3))**

**REGISTER FOR KEEPING RECORD OF THE REGISTRATION CERTIFICATE  
GRANTED TO PROMOTER BY THE DIRECTOR**

Sr. No.	Name of Promoter	Address of Promoter	Registration fee paid Rs. - P	Detail of Bank guarantee or security
1.	2.	3.	4.	5.

Registration Number	Date of issue of Registration Certificate	Date on which Registration Certificate expires	Date of renewal	Detail of Registration Certificates refused	Remarks
1.	2.	3.	4.	5.	6.

*Director,*  
*Town and Country Planning Department,*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-44**

(See rule 44(3))

**REGISTER FOR KEEPING RECORD OF THE REGISTRATION CERTIFICATE  
GRANTED TO ESTATE AGENT BY THE DIRECTOR**

Sr. No.	Name of Estate Agent	Address of Estate Agent	Registration Fee paid  Rs. - P	Date of issue of Registration Certificate	Date on which Registration Certificate expires
1.	2.	3.	4.	5.	6.

Date and period of renewal of Registration Certificate	Detail of Registration Certificates refused	Remarks
7.	8.	9.

*Director  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**FORM-45**

(See rule 46(1))

**RETURN TO BE FURNISHED BY THE PROMOTER**

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

I hereby furnish the statement of amount received from the Plot holders/ Apartment owners during the six months from .....to.....ending with ..... and the amount deposited in Account No.....Bank..... as under:—

<b>Sr. No.</b>	<b>Name of Allottee to whom Plot/ Apartment is being sold alongwith Address</b>	<b>Particulars of Plot/ Apartment</b>	<b>Opening Balance</b>	<b>Amount received during the period</b>	<b>Amount spent on the development works in the Colony/ construction of Apartment</b>	<b>Closing Balance</b>
			<b>Rs. - P</b>	<b>Rs. - P</b>	<b>Rs. - P</b>	<b>Rs. - P</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>	<b>6.</b>	<b>7.</b>

(Promoter).

**FORM-46**

(See rule 46(2))

**ANNUAL RETURN TO BE FURNISHED BY THE ESTATE AGENT**

<b>Sr. No.</b>	<b>Number of Plots/ Apartments</b>	<b>Category of Plot/ Apartment, whether Residential or Commercial or Industrial</b>	<b>Area of Plot/ floor area of Apartment</b>	<b>Name and Address of the seller</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>

<b>Name and Address of the Purchaser</b>	<b>Price of Plot/ Apartment</b>	<b>Date of sale</b>	<b>Date of execution of Conveyance Deed</b>
<b>6.</b>	<b>7.</b>	<b>8.</b>	<b>9.</b>

(Estate Agent).

**FORM -47****(See rule 51)****APPLICATION FOR GRANT OF LICENCE**

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

Affix latest stamp  
size  
photograph duly  
attested

Sir,

I/We beg to apply for the grant of Licence to set up a Residential or Commercial or Industrial Colony or intends to construct a Building or Apartment at KhasraNo.....HadbastNo.....Mauja.....  
.....Tehsil.....District..... Himachal Pradesh.

1. The requisite particulars are as under:-

(i) Status of the applicant, whether individual or Firm or Co-operative Society or Company or joint family.....

(ii) In case of individual or joint family:-

- (a) Name .....
- (b) Father's Name .....
- (c) Occupation .....
- (d) Permanent Address .....

(iii) In case of Firm or Co-operative Society or Company:-

- (a) Name .....
- (b) Address .....
- (c) Copy of Registration Certificate.....
- (d) Major activities .....
- .....
- (e) Name and Address of Partners/ Chief Executive/ Full time Directors.....

(iv) Whether applicant is Income Tax payee/ assesses, if so, give Permanent Account Number (PAN) No.....

(v) Name and address of the Bank or Banker with which Account in terms of section 78 t of the Himachal Pradesh Town and country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) will be maintained.....  
.....

(vi) Particulars about financial position:-

- (a) Latest audited Accounts in the case of Company/ Firm/ Co-operative Society; and
- (b) Furnish Income Tax return of the preceding 3 years.

(vii) Statement of affairs clearly indicating the detail of Assets and Liabilities duly certified by the Chartered Accountant or Valuer or Assistant Collector I<sup>st</sup> Grade or 2<sup>nd</sup> Grade of the area concerned, as the case may be, as specified below:-



Certified that the accounts of Shri/ Smt./ M/s.....have been audited by me/us and found in order as per Act and Rules.

*Chartered Accountant / Valuar/  
Assistant Collector 1<sup>st</sup> / 2<sup>nd</sup> Grade.*

- (viii) Whether the applicant had ever been granted permission to set up a Colony or Building or Apartment under any other law, if so, details thereof.....
- (ix) Whether the applicant has ever established a Colony or is establishing a Colony, if so, details thereof.....
- (x) Agency to take up external development works.....  
.....(Self / Local Authority / Development Authority).
- (xi) Agency to take up internal development works.....  
.....(Self / Local Authority / Development Authority).
- (xii) Any other information, the applicant may like to furnish:-.....  
.....  
.....

2. The following Plans, Drawings and other documents are submitted, namely:—

- (i) One copy of all the title deeds i.e. latest Jamabandi in original or attested copy of sale deed and other documents showing the interest of the Promoter in the land under the colony or apartment or building alongwith a list of such deeds and documents, and if the land is owned by another person, the consent of the owner of such land.
- (ii) One copy of latest original Tatima showing Khasra number(s), description and area of land in question, abutting path with its width as well as adjoining Khasra numbers falling on all the outer limits/ boundaries of the land in question. The land applied for is shown in red, in the Tatima.
- (iii) Three sets of Location Plan in the scale of 1:1000 showing North direction, indicating the land in question, showing main approach road(s), name of road(s) on which the property and boundaries abuts, important public buildings like hospital, school, cinema, petrol pump, existing land uses / building uses surrounding the land.
- (iv) Three sets of Site Plan in the scale of 1:200 showing North direction and all the boundaries of land in question, abutting path with its width, natural features like nullahs, ponds, tress, slopes, contours at an interval of 5.00 Metre if the land is undulated, high tension lines passing through or adjoining the land, existing roads, highways showing the right of way, railway lines, airports with their specification(s) and boundaries, showing details of utilities and services like water supply, drainage, sullage, sewage, sewerage alongwith disposal of drainage, sullage, sewage, position of septic tank, soak pit, rain harvesting tank, electric and telephone poles, showing manner and site for muck disposal.
- (v) For sub-division of land into plots, three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of plots, internal roads, setbacks, parks and open spaces, community buildings such as school, dispensary, post office, bank etc. and all development proposals including a general report and mode so as to make scheme self explanatory. In case of colony, clearly indicating the mode and manner to reserve 25%

of developed land including plot or building or apartment reserved for Economically Weaker Section, Low Income Group of society and bonafide Himachalis, with area of each plot or building or apartment is earmarked clearly on the Drawings.

- (vi) For construction of building, apartment, colony etc., three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of building, apartment, colony etc. and other architectural details and specifications of proposed building, apartment, colony etc. alongwith schedule of built up and open area, set backs.
- (vii) An explanatory note explaining the salient features of the proposed colony, in particular the source of whole some water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water. Detailed specifications and designs of water supply schemes, storm water, sullage, sewage and sewerage with estimated costs of each component with cost analysis thereof.
- (viii) Three sets of Drawings showing the cross-sections of the proposed roads indicating, in particular the width of the proposed drainage ways, cycle tracks and footpaths, green verges, position of electric poles, telephone poles and of any of other works connected with such roads. These Drawings are indicating the position of sewers, storm water channel, water supply and any other public health services. The detailed specifications and designs of roads, works and component wise estimated cost with cost analysis thereof.
- (ix) One set of detailed specifications and structural design of buildings or apartments with the estimated cost and an undertaking in the shape of affidavit regarding the structural design and construction thereof;
- (x) One set of detailed specification and design for electric supply including street lighting with component wise estimated cost with cost analysis of each component.
- (xi) An undertaking in the shape of affidavit to the effect that while constructing the building or apartment, the Promoter shall abide by and conform to the Himachal Pradesh Public Works Department's specification(s) for the quality of material to be used and quality of constructions.
- (xii) A note indicating the type of development proposed i.e. land use or building use, namely residential or commercial or industrial or public and semi-public etc;
- (xiii) The name and address of the registered Town Planner/ Architect/ Engineer/ Draughtsman/ Surveyor.

3. I/We hereby enclose further the following documents, namely:—

#### LICENCE

- (i) Bank draft No.....dated.....for Rs.....only)  
(Rs..... only) drawn on .....Bank.
- (ii) A copy of the latest statement of annual accounts duly audited by a Chartered Accountant in the case of a Company or a Firm or a Co-operative Society and disclosure of the account maintained alongwith the name of the Bank in the case of an individual.

(iii) Income Tax returns of the proceeding 3 years.

4. It is further submitted that I /we may be exempted from providing the following amenity or amenities in the proposed Colony and an explanatory note, in triplicate, alongwith plans marked A.B.C. (so on) as to why the said amenity or amenities are not required to be provided in the Colony are enclosed herewith:—

- (i) .....
- (ii) .....
- (iii) .....

5. I/We solemnly affirm and declare that the particulars given in para 1 to 4 above are correct to the best of my/our knowledge and belief.

**Enclosers: As above**

*Yours faithfully,*

*Signature of Applicant(s)  
alongwith full Name(s).*

Dated:.....

Place:.....

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-48**

(See rule 52(3))

**NOTICE FOR CALLING UPON THE APPLICANT TO FULFIL CONDITIONS**

No.....

Dated.....

To

Sh./Smt./M/s.....

.....

.....

**Reference: Memo No:.....**

**Dated.....**

This is with reference to your Application No. ....dated.....for the grant of Licence to set up a Colony on Khasra No.....Mauja..... Tehsil..... District.....Himachal Pradesh.

In this regard, it is proposed to grant Licence to you for setting up a Colony on Khasra No.....Mauja.....Tehsil.....District..... Himachal Pradesh.

You are, therefore, called upon to fulfill the conditions as laid down in Rule 53 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 within a period of thirty days from the date of the service of this Notice.

*Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**Registered Post/Speed Post**

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-49**

(See rule 52(4))

**REFUSAL TO GRANT LICENCE**

No.....

Dated.....

To

Sh./Smt./M/s.....  
.....  
.....

**Reference: Memo No:.....**

**Dated.....**

This is with reference to your Application No. .... dated.....for the grant of Licence.

It is regretted that the grant of Licence is refused for the reasons given below:—

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

*Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**FORM-50****(See Rule 53(1) (b) and Condition No. (ii) of the Licence appended to Form 51)****AGREEMENT BY A PROMOTER TO SET UP A COLONY**

This Agreement made on the .....day of .....Two thousand and.....between.....(hereunder called the Promoter which term shall include his legal heirs, legal representatives, successors and assigns) on the one part and the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla (hereunder called the Director) on the other part;

Whereas, the Director has agreed to grant a Licence to the Promoter, for setting up a Colony at Khasra No.....Mauja ..... Tehsil..... District.....Himachal Pradesh, subject to the conditions that the Promoter shall enter into an Agreement with the Director for carrying out, completion and maintenance of development works in the Colony, in accordance with the Licence granted to him;

Now this deed witness as follows:—

1. In consideration of the Director having agreed to grant Licence to the Promoter to set up the Colony or Building on the land mentioned in the Schedule hereto, the Promoter hereby covenant as follows:—
  - (a) to maintain a separate Account in any scheduled Bank of all sums taken by him from the person intending to take or who have taken the plot or building, as advance or deposits towards sale price or for any other purpose as required under section 78 r of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) and utilize this amount for meeting the cost of development works in the Colony and shall on demand in writing, by the Director, make full and true disclosures of all transactions in respect of that account;
  - (b) that the Promoter shall pay development works/ charges, as prescribed under sub-section (5) of section 78 p of the Himachal Pradesh Town and Country Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), if the main lines on roads, drainage, sewerage, water supply and electricity are to be laid out and constructed by the Government or any Authority constituted under the Himachal Pradesh Town and Country Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), or any Local Authority on payment of charges worked out by the Director on pro-rata basis at the time of applying for Completion Certificate and Occupancy Certificate. This will also apply in case the existing services are to be utilized by the Promoter;
  - (c) that the Promoter shall be responsible for the upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services for a period of five years from the date of issue of Completion Certificate under the Building Regulations unless earlier relieved of this responsibility and thereupon shall transfer such roads, open spaces, public parks and public health services to the Local Authority or Institutions, as the case may be;
  - (d) that the Promoter shall construct or get constructed at his own cost schools, hospitals, community centers and other community buildings on the land set apart for this purpose or transfer such land to the Local Authority or Institution, as the case may be, at any time on payment of actual cost of development of land;

- (e) that the Promoter shall permit the Director or any other Officer authorized by it, to inspect the execution of layout and development works, in the Colony during office hours and carry out all directions issued by it for ensuring due compliance of execution of layout of development works in accordance with the Licence granted; and
- (f) that without prejudice to anything contained in this Agreement, all the provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) and the Himachal Pradesh Town and Country Rules, 2014 and Regulations made thereunder, shall be binding on the Promoter.

2. Provided always that and it is hereby agreed that if the Promoter commits any breach of the terms and conditions of this Agreement or violate any provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) or the Himachal Pradesh Town and Country Rules, 2014 or the Regulations made thereunder, then, and in any such case, and notwithstanding the waiver of any previous cause or right, the Director may, revoke the Licence granted to him.

1. That stamp and Registration charges on this deed shall be borne by the Promoter.

In witness thereof the Promoter and the Director have signed the deed on the day and year first written above.

(Director)

(Promoter)

1. Witness.....dated.....

2. Witness..... dated.....

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-51**

(See rule 54(1))

**GRANT OF LICENCE**

No.....

Dated.....

This Licence No..... dated.....is granted under section 78 p (3) of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977) to:—

1. In the case of an individual, Shri .....son of Shri .....Village/Town.....Tehsil.....District.....State.....; and

2. In the case of a Firm/Co-operative Society/ Company to M/s.....  
 .....of Firm/Co-operative Society/  
 Company..... having its headquarters at Village / Town.....  
 Tehsil.....District.....State.....for developing land as Residential/  
 Commercial/Industrial Colony at Village/ Town..... Tehsil.....  
 District.....Himachal Pradesh.

This Licence is granted subject to the following conditions, namely:—

- (i) The design and the specification of the development works to be provided in the Colony shall include:—
  - (a) metalling of roads and paving of footpaths, in accordance with the Himachal Pradesh Public Works Department's specifications prevailing at relevant time;
  - (b) turfing and plantation of trees; and
  - (c) street lightings.
- (ii) The Licensee shall enter into an Agreement with the Director in Form 50 within a period of thirty days of the grant of Licence.
- (iii) The Promoter shall deposit with the Director service charges under section 78 zd of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977) failing which the Licence granted to him under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977) shall be deemed to be cancelled.
- (iv) In the Drawings of the Colony, the land reserved for roads, open spaces, schools, public and community buildings and other common uses shall not be less than ..... percent of the gross area of the land under the Colony.
- (v) The Licensee shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force, in the area where the Colony is being developed.
- (vi) The Promoter shall maintain a separate Account in any Schedule Bank of amount taken by him from persons intending to take or who have taken the Apartments or Plots, as advance towards the sale price or for any other purpose or deposit and shall disburse the money for meeting the cost of development works and shall on demand, in writing by the Director, make full and true disclosure of all transactions in respect of that account.
- (vii) This Licence is valid for a period of three years commencing from .....to.....and ending with .....and the Licensee shall complete the development works within that period failing which renewal fee at the rate of Rupees. fifty per square Metre shall be charged for the fourth and fifth year respectively.
- (viii) The Licensee shall comply with the provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) and the Himachal Pradesh Town and Country Rules, 2014 and Regulations made thereunder.
- (ix) The Promoter shall provide at least seventy percent jobs to the bonafied residents of Himachal Pradesh.

Dated:.....

Place:.....

(Signature)

Director

Town and Country Planning Department,  
 Himachal Pradesh, Shimla.

Sr. No.	Date of renewal of Licence	Date upto which renewed	Signature of Director
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			

**FORM-52**

(See rule 55(1))

**APPLICATION FOR RENEWAL OF LICENCE**

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

Sir,

I/We beg to apply for renewal of Licence No..... dated..... which expires on ..... As required, I /we hereby submit the following documents and information as under:—

- (i) A Bank draft No.....dated.....for Rs.....only (Rs..... only ), drawn on .....Bank as renewal fee;
- (ii) A Bank guarantee for a sum of Rs..... only (Rs..... only), (state whether existing Bank guarantee renewed or fresh Bank guarantee);
- (iii) Plan of the Colony showing the stage of development works undertaken till date;
- (iv) Explanatory Note regarding the stage of development works and reasons for not completing the development works within the stipulated period;
- (v) The original Licence; and
- (vi) Any other information:-

.....  
.....

Yours faithfully,

Applicant (s).



**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM -53**

(See rule 55(3))

**INTIMATION FOR REJECTION OF APPLICATION FOR  
RENEWAL OF LICENCE**

No.....

Dated.....

To

Shri/Smt./M/s.....

.....

.....

**Reference: Memo No:.....**

**Dated .....**

This is with reference to your Application No..... dated .....for the renewal of Licence No..... dated.....

It is regretted that renewal of Licence No.....dated.....is rejected for the reasons given below:—

1.....

2.....

3.....

*Director  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.*

**FORM-54**

(See Rule 61)

**AGREEMENT OF SALE**

This Agreement of sale made on the .....day of Two thousand.....between Promoter namely Shri./Smt./M/s .....holder of Licence No.....dated.....for setting up Colony namely.....on land measuring.....square Metre bearing Khasra No.....Hadbast No.....at Village/Town.....Tehsil..... District ..... State..... (hereinafter called the Promoter which expression shall include his legal heirs, legal representatives, successors and assignees) of the one part and Shri/ Smt. / /M/s.....Son/Wife of Shri.....resident of House No.....Village/

Town.....Tehsil.....District.....State.....(hereinafter called the Purchaser which expression shall include his legal heirs, executive administrators, legal representatives and assigns) of the other part;

Whereas, the Promoter intends to construct or has constructed a Building or Apartment in .....Colony on Khasra No..... Mauja..... Tehsil ..... District .....Himachal Pradesh which are to be sold on ownership basis;

OR

Whereas, the Promoter intends to offer for sale of Plots in..... Colony on Khasra No..... Mauja..... Tehsil.....District..... Himachal Pradesh;

And, Whereas the Purchaser has applied for purchase of an Apartment/ Plot in the .....Colony on Khasra No..... Mauja..... Tehsil ..... District .....Himachal Pradesh and has deposited the Earnest Money of Rs..... only (Rs. .... only ) with the Promoter;

Now, this Agreement witnesses as follows:-

The Promoter agrees-

1. In the case of Apartment—

- (i) That if the Building or Apartment is to be constructed, the Promoter shall construct the Building according to the Plans and specifications approved by the Director, Town and Country Planning Department Himachal Pradesh, Shimla who is competent so to do under any law for the time being in force;
- (ii) That the possession of the Apartment shall be handed over to the Purchaser by.....
- (iii) That the area of the Apartment including the area of the balconies shall be, as shown in the Plan appended to this Agreement, as **Annexure-I**.
- (iv) That the price of Apartment (inclusive of the price of the common areas and facilities) shall be.....
- (v) That the Association to be constituted for the administration of the Apartments shall consist of.....
- (vi) That the nature, extent and description of the common areas and facilities and the limited common areas and facilities shall be as shown in **Annexure-II** to this Agreement.
- (vii) That the percentage of un-divided interest in the common areas and facilities and in the limited common areas and facilities, if any, appertaining to the Apartments, agreed to be sold shall be the ratio of the built up area of the Apartments to the total built up area of the Apartment.
- (viii) That the Apartment shall be used for the purpose of .....and not for any other purpose.

2. In the case of Plot—

- (i) That the possession of the Plot shall be handed over to the Purchaser by.....
- (ii) That the area of the plot is .....square Metre and the price of the Plot is.....

- (iii) That the Plot shall be used for the purpose of .....and not for any other purpose.
- (iv) That the Certificate of title to the land having been duly certified by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, as required under clause (a) of sub-section (2) of section 78n of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), has been obtained and appended with this Agreement as **Annexure-I**.
- (v) That a certified copy of the revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the Plot or the land on which the Building or Apartment is constructed or to be constructed is appended with this Agreement as **Annexure-II**.
- (vi) That the Plans and specifications of the Apartments as approved by the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla who is required so to do under any law for the time being in force, are appended to this Agreement as **Annexure-III**.

In witness whereof, the parties hereto, have signed this Agreement on the date and year respectively mentioned against their signature(s).

*Signature of the Promoter.*

Witness.....dated.....

Witness.....dated.....

Witness.....dated.....

Witness.....dated.....

*Signature of the Purchaser.*

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
HIMACHAL PRADESH**

**FORM-55**

**(See rule 64)**

**COMPLETION CERTIFICATE**

No.....

Dated.....

To

Shri/Smt./M/s.....

.....

.....

**Subject: Completion Certificate.**

**Reference: Your Application No.....**

**dated .....**

This is in reply to your Application under reference for issue of Completion Certificate. This Completion Certificate is hereby granted in your favour for the Building/Apartment /Flat

No..... Block No..... situated at Village/Town..... Tehsil  
 ..... District..... Himachal Pradesh or to the Colony No.....  
 (Name of Colony) situated at Village/Town..... Tehsil .....  
 District..... Himachal Pradesh, as the development works have been completed by  
 you, in all respects, as per terms and conditions of the Licence granted to you under section 78p of  
 the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977).

*Director*  
*Town and Country Planning Department,*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
 HIMACHAL PRADESH**

**FORM-56**

(See rule 64)

**OCCUPATION CERTIFICATE**

*No.....*

*Dated.....*

To

Shri/Smt./M/s.....

.....

.....

**Subject: Occupation Certificate.**

**Reference: Your Application No.....**

**dated .....**

This is in reply to your Application under reference for issue of Occupation Certificate. This Occupation Certificate is hereby granted in your favour for the Building/Apartment /Flat No..... Block No..... situated at Village/Town..... Tehsil ..... District..... Himachal Pradesh or to the Colony No..... (Name of Colony) situated at Village/Town..... Tehsil ..... District..... Himachal Pradesh, as it is in accordance to the Regulations and as per the Agreement of sale entered into between you and the Promoter.

*Director*  
*Town and Country Planning Department,*  
*Himachal Pradesh, Shimla.*

**FORM-57****(See rule 66)****APPLICATION FOR ENFORCING CONVEYANCE DEED**

To

The Director,  
Town and Country Planning Department,  
Himachal Pradesh, Shimla.

Sir,

I /We beg to apply for issuing a Certificate to be produced before the Registering Authority concerned for enforcing the Registration of Conveyance Deed of the Apartment or Plot in my /our name, in pursuance of the Agreement of the sale made between the Promoter and me/us.

The particulars are as under:—

1. Name.....
2. Father's Name .....
3. Address for correspondence.....  
.....
4. Number and location of Apartment or Plot.....
5. Area of Apartment or Plot under possession of Applicant in ..... square Metre
6. Consideration money paid Rs..... only (Rs..... only)
7. Details of Agreement of sale (enclose copy of the Agreement of sale):—
  - (a) Name of Promoter.....
  - (b) Date of Agreement.....
  - (c) Name and designation of Authority verifying or Certifying the Agreement.....
  - (d) Any other particular.

Yours faithfully,

**Encloses: As above**

Applicants(s).

**APPENDIX-1****(See rules 13 and 14)**

**REGULATIONS FOR SUB-DIVISION OF LAND OR CHANGE OF LAND USE OR DEVELOPMENT OF LAND OR CONSTRUCTION OF BUILDING IN AREAS WHERE LAND USE IS FROZEN AND INTERIM DEVELOPMENT PLAN OR DEVELOPMENT PLAN HAS NOT BEEN PREPARED.**

**1. Application for permission:-**

After the boundaries of the land in question are marked, the applicant shall make an application addressed to the Director and such application shall be accompanied by:—

- (i) a Tatima;
- (ii) a copy of latest Jamabandi indicating ownership of the land accompanied by sale deed, if any;
- (iii) three copies each of Location Plan in the scale 1:1000 and Site Plan in the scale 1:200 showing access/road, services, adjoining land use due signed by the owner;
- (iv) a copy of Treasury Challan evidencing the deposit of fee; and
- (v) such other documents as the Director may call for.

**2. Coverage, Set Backs, Parking, Height of Buildings, Projection, Storeys, Drainage, Re-construction etc.:-**

Sub-division of land or change of land use or development of land or construction of building shall be subject to the following conditions:—

**(i) Coverage:-**

Maximum permissible coverage of Residential building in plots of different sizes shall be as under:-

(a) On plots upto 90 M <sup>2</sup>	-	65%
(b) On plots of 91 to 250 M <sup>2</sup>	-	60%
(c) On plots of 251 to 500 M <sup>2</sup>	-	55%
(d) On plots above 500 M <sup>2</sup>	-	50%

**(ii) Set Backs:-****(a) Front Set Back:-**

Minimum set back of Residential building on main road/path shall be 3.00 Metres and minimum set backs on other sides shall be 2.00 Metres.

**(b) Row Houses Set Back:-**

In row houses, where common wall is constructed, rear set back shall be 2.00 Metres. The side set backs in plot area upto 150 M<sup>2</sup> shall be 2.00 Metres and in plots with area between from 151 to 250 M<sup>2</sup> shall be 3.00 Metres.

**(c) Set Backs in between two road:-**

No construction shall be permitted on a piece of land left with buildable width less than 5.00 Metres after maintaining set backs with reference to the size of plot when the same lies in between the two roads.

**(d) Set Backs for arterial roads:-**

Front set back of arterial roads with right of way of 24.00 Metres and 18.00 Metres shall be 7.50 Metres and 5.00 Metres respectively. Set back on other roads shall be as given in clause (a) above.

**(e) Set Backs in case of public utility services:-**

The set backs shall not be applicable to the services like petrol pump, electric sub-stations, road side infrastructures/ facilities such as rain shelter, landscaping etc. which are specifically permitted on the acquired width of the road by the Government, in the case of the Government land or the local authority of the area in the case where land belongs to a local authority.

**(iii) Parking:-****(a) Residential Buildings:-**

Where vehicular path or road exists or is proposed to be constructed, provision for car parking space/garage shall be compulsory. One car parking space/garage shall be provided for each of the storeys either on the ground floor or at any storey where the road connects the building. The owner of the building who do not possess any vehicle can use garage(s) as habitable room(s) and car parking space as a lawn. One garage upto 5.00 Metres length can be permitted to the plot covering the space left for set back.

**(b) Hotel Buildings:-**

Where vehicular path/ road exists or is proposed to be constructed provision of car parking/garage shall be compulsory. The parking/garage can be allowed on ground floor in front set back.

**(iv) Height of Buildings:-**

(a) Minimum and maximum floor height for Residential buildings shall be 2.70 Metres and 3.50 Metres respectively.

(b) The height of garage shall not be more than 2.20 Metres.

**(v) Projections:-**

Uncovered balcony projection upto 1.00 Metre shall be allowed over front set back of 3.00 Metres. The roof/slab projections and sun shades shall be allowed upto 0.60 Metre over set backs on all sides.

**(vi) Storeys:-**

Maximum number of storeys shall be four including basement and attic. Columns below basement or ground floor shall not be exposed and shall be covered by retaining wall. However, public and semi-public, Government buildings can be allowed upto five storeys, if feasible, as per site conditions and also subject to the conditions that there is sufficient open space available. The maximum number of storeys for Hotel shall not exceed three excluding parking floor.

**(vii) Drainage:-**

The road side drain shall be on hill side. However, in plain areas where there are buildings on either side of road, drain may be provided on both sides.

**(viii) Re-construction of existing buildings:-**

Regulations regarding re-construction of houses/ buildings in the existence shall be on predominantly existing building lines, provided minimum width of road as per Rules is available and roof projections, sun shades upto 0.60 Metre shall be permitted over streets or paths, as the case may be.

**3. Change of Land Use:-**

Change of existing land use for Commercial, Industrial, Public and semi-public, Government and semi-Government offices shall be on existing pattern of development and site conditions subject to the conditions that:—

- (i) Where basic services like paved roads, drainage, water supply, sewerage disposal, electrical supply line, street lighting etc. do not exist, change of land use or development of land shall not be permitted unless the applicant undertakes that these services shall be provided at his own cost.
- (ii) Change of land use or the development of land shall be made in such a manner that natural profile of the land is least disturbed. Where, it is essential to develop a plot by cutting, it shall be the responsibility of the plot owner to provide according to the engineering specifications, retaining and breast walls, so that such cutting of natural profile of the land may not harm the adjoining uphill side properties. However, cutting of natural profile shall not exceed more than one storey (3.00 Metres in any case having a provision of diaphragm wall for step housing). Change in the use of land or the development of land shall be made in the manner so as to achieve maximum air, light and sun where it is needed most.

**4. Carving of Plots:-**

- (i) Orientation of the plots shall be provided in such a manner so as to be in conformity with the integration of existing plots/infrastructure, wind direction, natural flow of surface drainage to allow un-obstructed rain water discharge.
- (ii) Layout of plots shall be governed by easy access having acceptable grades minimum 1 in 15 and which may not obstruct view or vista.
- (iii) For group of plots exceeding 10 in number on one particular access, minimum vehicular access shall be of 5.00 Metres width. However, 3.00 Metres minimum wide pedestrian links can be provided to smaller cluster of plots not exceeding 10 in number.
- (iv) Minimum area of a plot with set backs on all the four sides shall be 150 M<sup>2</sup>, with one common wall 120 M<sup>2</sup> and with two common walls 90 M<sup>2</sup>.
- (v) In exceptional circumstances, for the benefit of Economically Weaker Sections and where the site conditions permit to do so, the Director may fix 60 M<sup>2</sup> the minimum area of plots with two common walls.
- (vi) One common wall construction shall be allowed in plots upto 250 M<sup>2</sup> and two common walls construction in plots upto 120 M<sup>2</sup> subject to the condition that maximum number of such plots does not exceed 8 in row, after which a gap of 7.00 Metres shall be left.

**5. Registration of sale deed:-**

No Registrar or the Sub-Registrar, appointed under the Indian Registration Act, 1908 shall in any Planning Area constituted under section 13 of the Himachal Pradesh Town and Country



Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), register any deed or document of transfer of any sub-division of land by way of sale, gift, exchange, lease or mortgage with possession, unless the sub-division of land is duly approved by the Director and an attested copy of the said approval is enclosed with deed or document, as the case may be.

## APPENDIX-2

(See rules 13 and 14)

### REGULATIONS FOR INDUSTRIAL USE

For Industrial use/activities, following Regulations shall be applicable:—

#### 1. Minimum area of plot:-

- For small scale industry shall be 250 M<sup>2</sup> to 500 M<sup>2</sup>.
- For services/light scale industry shall be 501 M<sup>2</sup> to 1000 M<sup>2</sup>.
- For medium scale industry shall be 1001 M<sup>2</sup> to 5000 M<sup>2</sup>.
- For large and heavy scale industry shall be above 5000 M<sup>2</sup>.
- The plot area as mentioned in clauses (a) to (d) above would not be applicable in the cases where the sub-division of land has taken effect before the commencement of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014.
- The plot area as mentioned under clauses (a) to (d) above would not be applicable for the individual plots, if any, created/allotted by the Himachal Pradesh Industries Department and Himachal Pradesh State Industrial Development Corporation (HPSIDC) or any other Authority prior to coming into force of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014.
- The layout and design of industrial area, if any, shall be as per requirement of the Industry and shall be got approved from the Director.

#### 2. Height of floor/storey:-

The minimum floor/ storey height of industrial building shall be 3.00 Metres and sloping roof height shall be in accordance with volume of the structure. In case of roof trusses, height of building should be adjusted /relaxed accordingly.

#### 3. Type of Industry, plot area, minimum set-backs, maximum FAR and maximum height of building:-

The plot area, minimum set-backs, maximum Floor Area Ratio (FAR) and maximum height of building shall be governed by following Table:—

Sr. No.	Type of Industry	Plot area in M <sup>2</sup>	Minimum Set Back in Metres				Max. FAR	Max. Height in Metres from Mean Sea Level upto 1000 M	Max Height in Metres from Mean Sea Level above 1000 M
			Front	Left	Right	Rear			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	Small Scale Industries	250 to 500	3.00	2.00	2.00	2.00	1.75	15.00	12.00

2.	Services/ Light scale Industries	501 to 1000	5.00	2.00	2.00	3.00	1.50	15.00	12.00
3.	Medium Scale Industries	1001 to 5000	10.0 0	5.00	5.00	5.00	1.25	20.00	15.00
4.	Large and Heavy Scale Industries	Above 5000	15.0 0	7.50	7.50	7.50	1.00	20.00	15.00

**Note:-**

- (i) Minimum width of path/road abutting one side of plot shall be 5.00 Metres.
- (ii) Service area required for pharmaceutical units or such type of Industries under requirement of Goods Manufacturing Practice (G.M.P) shall not be included for calculation of FAR, provided it is only used for utilities and services but not in any case for production.
- (iii) For ancillary uses like security post/room shall be allowed in set-back area i.e. one wall shared with the boundary wall and shall be counted in the Floor Area Ratio (FAR).

**4. Construction of Cellar:-**

- (a) Construction of cellar shall not be counted as a storey.
- (b) The cellar is to be constructed within the prescribed set backs and prescribed building lines and subject to maximum coverage on floor i.e. entrance floor and may be put for following uses:—
  - (i) Storage of household or other goods of ordinarily combustible material.
  - (ii) Strong rooms, bank cellars etc.
  - (iii) Air conditioning equipment and other machines used for services and utilities of the building and
  - (iv) Parking spaces.
- (c) The cellar shall have following requirements:—
  - (i) All the walls shall be kept dead and below the natural ground level except the portion kept for ventilation purpose.
  - (ii) Every cellar shall be, in every part, at least 2.40 Metres in height from the floor to the underside of the roof slab or ceiling.
  - (iii) Adequate ventilation shall be provided for the cellar. Any deficiency in ventilation requirements may be met by providing mechanical ventilation in the form of blowers, exhaust fans and air conditioning system etc.
  - (iv) The minimum height of the ceiling of any cellar shall be 0.90 Metre and the maximum 1.20 Metre above the average surrounding ground level.
  - (v) Adequate arrangements shall be made such that surface drainage does not enter the cellar.
  - (vi) The walls and floors of the cellar shall be watertight and be so designed that the effects of the surrounding soil and moisture if any, are taken into account in design and adequate damp proofing treatment is given.

- (vii) The access to the cellar shall be separate from the main and alternative staircase providing access and exit from higher floor. Where the staircase is continuous in the case of buildings served by more than one staircase, the same shall be enclosed type, serving as a fire separation from the cellar floor and higher floors. Open ramps shall be permitted, if they are constructed within the building line subject to the provision clause (v) above.
- (viii) In case partition in the cellars is allowed by the Authority, no compartment shall be less than 50.00 M<sup>2</sup> in area and each compartment shall have proper ventilation provision. The cellar partition shall however, conform to the norms laid down by the Fire Services.
- (ix) In no circumstances, construction of Toilet, Bath, Kitchen etc. shall be allowed in the cellar.

**APPENDIX-3**  
(See rules 13 and 14)

**REGULATIONS FOR DEVELOPMENT OF INFORMATION TECHNOLOGY PARK**

**1. Slope**

Buildings of Information Technology (IT) Park shall be allowed upto 30<sup>0</sup> slope. The infrastructural services including roads shall be developed in accordance with the slope of the area.

**2. Land Use structure of complex**

Sr. No.	Land Use Structure	Maximum limit
1.	Total Covered Area	50%
	(i) IT related activities	22% to 44%
	(ii) Commercial	1% to 5%
	(iii) Recreational (Indoor)	1% to 3%
	(iv) Residential	9% to 15 %
2.	Parks and Tot Lots	8% to 12%
3.	Area under Traffic and Transportation	16% to 20%
4.	Area under Set Backs and other Open Spaces	20% to 24%

**3. Means of Access**

- (i) The access to the site of IT Park area shall not be less than 12.00 Metres wide.
- (ii) Provisions of internal roads shall be as under:-

Sr. No.	Length	Width
1.	Up to 1000 Metres	9.00 Metres
2.	Above 1000 Metres	12.00 Metres

- (iii) Walkways of more than 1.20 Metre width shall have to be provided on both sides of the main internal roads.

(iv) The width of roads as specified above shall be including the walkways.

#### 4. **Parking Provision**

1. Residential = @ 1.00 car space per 75 M<sup>2</sup> floor area
  2. Commercial = @ 1.50 car space per 75 M<sup>2</sup> floor area
  3. Office Use = @ 1.25 car space per 75 M<sup>2</sup> floor area
  4. Hardware Manufacturing Unit = @ 1.00 car space per 60 M<sup>2</sup> floor area.
  5. Software development/ITES = @ 1.00 car space per 40 M<sup>2</sup> floor area.
- Maximum height of parking floor shall be 3.00 Metres upto beam below the ceiling of the slab.

#### 5. **Maximum Number of Storeys, Coverage and Floor Area Ratio (FAR)**

- (i) The maximum number of storeys shall be restricted upto 4 storeys +1 parking floor.
- (ii) Floor Area Ratio (FAR) shall be 1.75.
- (iii) The maximum coverage shall be 50%.

#### 6. **Maximum height of buildings**

Maximum height of buildings for IT and related activities shall be 20.10 Metres i.e. parking floor = 3.20 M, 4 storeys @ 3.50 M per storey = 14.00 M, roof = 2.50 M and slab thickness for 4 storeys @ 0.10 M per storey = 0.40 M, Total = 20.10 M

#### 7. **Set Backs**

- (i) Block to Block distance shall be 2/3<sup>rd</sup> of average height of the Blocks.
- (ii) Distance of structures from the adjoining properties and side Set Backs shall not be less than 1/3<sup>rd</sup> of the height of the Blocks.
- (iii) Minimum 3.00 Metres distance from internal roads shall have to be maintained.

#### 8. **Expansion Joints**

The structures exceeding 45.00 Metres in length shall be divided by one or more expansion joints as per the Structural Design calculations.

#### 9. **Structural Stability**

The structural stability provisions have to be strictly adhered to, as enshrined in section 31-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act no. 12 of 1977).

#### 10. **Environment and Health**

- (i) Proper air, light and ventilation to each dwelling unit shall have to be ensured. At least three hours sun may be available for each building during winters. In case of residential structures, kitchen and services shall have to be provided along the external walls. However, if the water closets and bathrooms are not opening to the front, sides, rear and interior open spaces, these shall open to the ventilation shaft. The maximum size of ventilation shaft shall be 4.00 Metres with minimum one dimension of 1.50 Metres.
- (ii) The Developer shall ensure prior environmental clearance under the provisions of the Environment Protection Act, 1986 from the Competent Authority, besides consent of the State Environment Protection and Pollution Control Board under the Water Act, 1974 and the Air Act, 1981.

**11. Safety Measures**

- (i) In case of buildings above 15.00 Metres height, No Objection Certificate from the Director of Fire Services or Chief Fire Officer, as the case may be, shall be required.
- (ii) The provision of stair cases shall be as per clause 8.6.2 of Part-IV of the National Building Code of India i.e. minimum two stair cases for floor area of more than 500 M<sup>2</sup>. At least one of the stair case shall be on external wall of the buildings and shall open directly to the exterior. Width of stair case shall not be less than 3.00 Metres i.e. 1.50 Metres in each flight.
- (iii) Provision for lift shall be optional upto 3 storeys and 1 parking floor. However, for more than 3 storeys and one parking floor, it shall be mandatory requirement. The Developer shall make provision of power back up for the lift and general lighting within and outside the building at his own cost.
- (iv) Provision for proper Fire Hydrants shall have to be made in the Complex and the layout, showing position and location of the same. It shall be made available to the nearest Fire Office.

**12. Potable Water Supply and Rain Water Harvesting**

- (i) No Objection Certificate from the Himachal Pradesh Irrigation and Public Health Department (HP&IPH) regarding availability of adequate water supply and viability of design of rain water harvesting tank shall have to be furnished.
- (ii) Adequate provision for rain water harvesting tank, @ 20 Liters per M<sup>2</sup> of the roof top area, shall have to be made underground in the Parks and Open Spaces and the same shall be used for the purposes other than drinking and cooking.

**13. Parks and Tot Lots**

Area under parks and tot lots shall have to be properly organized in regular shape and amidst the Blocks. Proper landscaping of the IT Park area in accordance with the design shall be ensured by the Developer.

**14. Existing trees and plantation**

- (i) No construction shall be allowed within a radius of 5.00 Metres from the circumference of an existing tree.
- (ii) Plantation shall be ensured @ 125 trees per Hectare.

**15. Distance from Natural drainage**

Distance from Highest Flood Level (HFL) along Rivers, 'Khuds' and 'Nullahs' shall be as under:—

River	=	25.00 Metres
Khud	=	10.00 Metres
Nullah	=	05.00 Metres

**16. Distance from Roads**

Minimum distance of structures from National Highways, State Highways, Himachal Pradesh Public Works Department (PWD)'s Scheduled roads, Bye-Passes and other District roads shall be 15.00 Metres.

**17. Distance from Electric Lines**

Adequate distance from the electric lines as per the requirement of Himachal Pradesh State Electricity Board Limited (HPSEB Ltd.) Rules shall have to be maintained. No Objection Certificate of the Competent Authority shall be required, if HT/LT line is crossing through the Complex.

**18. Assessment of Power requirement**

In case power requirement assessment exceeds 50 KW, proper space for installation of electric Transformer and Transmission Lines of 11 KV shall be provided in the layout plan. The proposed space is to be got verified from the concerned Officer of the HPSEB Ltd. and accordingly No Objection Certificate alongwith verification at site shall have to be furnished.

**19. Development of Infrastructure and its maintenance**

- (i) The Developer shall construct roads and drains, lay electric and sewerage lines and shall make provision for disposal of solid waste etc. Suitable site has to be reserved for placement of dumpers. The provision of services infrastructure shall be made through a duct to be constructed on the sides of the internal roads.
- (ii) The Developer shall provide street light poles each at a distance of 30.00 Metres on both sides of the roads.
- (iii) The provision of Community over head water reservoir has to be made in the Complex.
- (iv) All the infrastructural services shall be maintained by the Developer, till such time when a Society is formed and got registered by the stakeholders and residents of the Complex or a Municipality or Gram Panchayat takes over the maintenance pursuits of the area.

**20. Supervision**

For supervision of development of land, the Town Planner, for design of building an Architect and for building construction, the Structural Engineer shall be competent, as per provisions of Annexure-A of Part II of the National Building Code of India.

**21. Integration**

Proper integration of the IT park area shall have to be ensured with the surrounding uses and infrastructural provisions like roads, drainage, sewerage etc.

**22. Projection of Hill Architecture**

Sloping roof shall have to be ensured in each structure.

**23. Other Regulations and instructions as issued by the Government from time to time shall be adhered strictly.**

**APPENDIX-4**  
**(See rules 13 and 14)**

**REGULATIONS FOR SOLAR PASSIVE BUILDING DESIGN**

**1. Scope**

The Solar Passive Building Design shall be required in the following type of buildings:—

- (i) All the Government and Semi-Government buildings.
- (ii) Public and Semi-Public Institutions including educational, health, community centres, banquet halls, inns and buildings of autonomous bodies.
- (iii) Urban Local Bodies and Panchayati Raj Institutions.
- (iv) Residential buildings in urban and urbanisable areas.
- (v) Residential colonies and apartments.
- (vi) Commercial complexes and buildings related thereto including hotels, resorts, lodges and guest houses.
- (vii) Industrial buildings and complexes thereof.
- (viii) Transport buildings such as Airport terminals, Bus terminals, Railway stations etc.
- (ix) New townships.

**2. Building Map**

The map for the proposed building should accompany a statement giving detail of specifications of solar passive heating and cooling system, day lighting features, solar photovoltaic panels, energy efficient and other renewal Energy devices as shown in the drawing and proposed to be installed where required. Expected energy saving in the building should also be mentioned.

**3. Site Selection**

The site should preferably be selected on southern slopes or sunny side. Availability of sun shine duration during the winter months of December to March should also be mentioned.

**4. Orientation**

The longer axis of the building should preferably lie along east-west directions to trap maximum solar energy during winters.

**5. Planning of Spaces**

The main habitable spaces of a building may be planned and designed in such a manner, so that natural day light is available. The stair cases, garages, toilets and stores may be planned preferably on northern side. Minimum door and window openings on north side be proposed to avoid heat losses. In order to capture maximum heat in winters, maximum glazing be proposed on southern side. Glazing in proportion to total surface area of sought wall should not exceed more than 50% in mid-altitude regions i.e. 1500 Metres to 2200 Metres and not more than 70% in high altitude regions i.e. 2200 Metres and higher

**6. Integrating Solar Heating Systems in Building Designs**

- 6.1 Passive solar heating systems like solar air heating, water heating, sun space, solar walls, space heating, green houses and solar trombe wall etc. shall be integrated in the building design, wherever possible on southern side, so as to allow maximum direct solar access to these systems.

- 6.2 The suitability of space heating systems to be installed or incorporated in the design of a solar passive building is to be decided by the Architect/ Planner/ Engineer/ Designer/Solar Expert in accordance with building site, climate and space heating requirements.

## 7. **Solar Photovoltaic Panel (SPV) for lighting**

Wherever possible and required, the solar photovoltaic panels may be integrated preferably in the building design for providing light in the building, emergency lighting and street lighting, so that use of electricity is minimized.

## 8. **Solar Passive Cooling Design Features**

The ventilation and Solar Passive cooling features may be incorporated wherever required as follows:—

- 8.1 **Cross Ventilation:** Windows on opposite sides of rooms may be provided for proper circulation and ventilation of fresh and cool air in summers. Windows on Southern Side may be fixed with overhangs of adequate height and width to provide shade during the Summers.
- 8.2 **Colour and shading:** The external surface of the wall may be painted with white or light colours to reflect instant solar radiation.
- 8.3 **Ground Embankments:** Ground floor may be provided with earth berming upto a height of around 1.00 Metre for taking the advantage of constant temperature of the earth through out the year.
- 8.4 **Outside Temperature:** Outside temperature may be modified by landscaping.

## 9. **Reducing Thermal Tosses**

The local building materials including stone, slate and mud may be utilized to meet the heating and cooling requirements by storing warmth and keeping the building cool.

## 10. **Outer Wall Thickness**

Outer walls of the building should be made atleast 0.24 Metre thick or with cavity with air or with insulation for thermal comfort and to avoid the transfer of heat from outer environment to inner environment and vice-versa.

## 11. **Installation of Solar assisted Water Heating System in Buildings**

- 11.1 The capacity of the Solar hot water system is to be determined as per the requirement of particular building. The following building plans shall be submitted alongwith provision of solar water heating system.-

- (a) Hospitals and Nursing Homes.
- (b) Hotels, Lodges, Guest Houses, Group Housing or Apartments on an area of more than 1000 M<sup>2</sup>.
- (c) Hostels of Schools, Colleges, Training Centres and other Institutions.
- (d) Barracks of Police.



- (e) Functional Buildings of public institutions like Airports, Bus Stands and railway stations.
  - (f) Community Centres, Banquet Halls and buildings for similar use.
- 11.2 (a) New buildings should have open space on the rooftop which receives direct sun light. The load bearing capacity of the roof should at least be 50 Kg. per M<sup>2</sup>. All new buildings of above categories must complete installation of solar water heating system before putting the same in use.
- (b) Installation of solar assisted water heating systems in the existing building as given in Regulation 11.1 shall be required at the time of change of use to above said categories, provided there is a system or installation, for supplying hot water.
- 11.3 Installation of solar assisted water heating systems shall conform to Bureau of Indian Standards (BIS) specification. The solar collectors used in the system shall have the Bureau of Indian Standards (BIS) certification mark.
- 11.4 All solar water heating systems may have an automatic electric backup system, so as the same is functional during cloudy or low / non-sunshine days.
- 11.5 Provision in the building design itself may be kept for an insulated pipeline from the rooftop in the building to various distribution points where hot water or hot air is required.
- 11.6 The solar water heating system has to be integrated preferably in roof of the building, wherever possible, so that the panels become integral part of the roof. The solar air /water collectors/ green houses/sunspaces on the roof for receiving maximum solar radiation will be allowed.

## APPENDIX 5 (See rules 13 and 14)

### REGULATIONS FOR DEVELOPMENT OF BARRIER FREE ENVIRONMENT FOR THE PERSONS WITH DISABILITIES IN PUBLIC AND SEMI-PUBLIC BUILDINGS AND RECREATIONAL AREAS WITHIN THE LIMITS OF ECONOMIC CAPACITY

#### 1. Site Planning:

Every public and semi-public building shall have at least one access to main entrance/exist to the disabled, which shall be indicated by proper signage. This entrance shall have approach through a ramp together with stepped entry. The ramp should have a landing after 9 Metres run and in front of the doorway. Minimum size of landing shall be 1000x2000 mm.

#### 2. Access Path/Walkway:

Access path from plot entry and surface parking to building entrance shall be minimum of 1800 mm wide having even surface without any step slope, if any shall not be greater than 5%. Selection of floor material shall be made suitably to attract or to guide visually impaired persons (limited to floor material whose colour texture is conspicuously different from that of the surrounding floor material or the material that emit different sound to guide

visually impaired persons). Finishes shall have a non-slip surface with texture traversable by a wheel chair. Curbs wherever provided should blend to common level.

### 3. **Parking Provision:**

- (a) Surface parking for two equivalent car spaces shall have to be provided near entrance with maximum travel distance of 30 Metres from building entrance. Width of parking bay shall be minimum 3.60 Metres.
- (b) Guiding floor materials shall be provided or a device which guides visually impaired persons with audible signals or other devices which serves the same purpose shall be provided.

### 4. **Approach to Plinth Level:**

- (a) Ramp shall be provided with non-slip material to enter the building. Minimum clear width of ramp shall be 1800 mm with maximum gradient of 1:12 between top and bottom of the ramp. Length of ramps shall not exceed 9.00 Metres having 800 mm high handrail on both sides extending 300 mm beyond the ramp. Minimum gap from the adjacent wall to the handrail shall be 50 mm.
- (b) For stepped approach size of tread shall not be less than 300 mm and maximum riser shall be 150 mm. Provision of 800 mm high handrails on both sides of the stepped approach similar to the ramped approach shall be provided.

### 5. **Entrance Door:** Minimum clear opening for the entrance door shall be 1000 mm.

### 6. **Corridor connecting the Entrance/Exit:**

The corridor connecting the entrance/exit for handicapped leading directly outdoors to a place where information concerning the overall views of the specific building can be provided to visually impaired persons either by a person or signs shall be provided as follows:—

- (a) Guiding floor materials shall be provided or devices that emit sound to guide visually impaired persons.
- (b) The minimum width shall be 1500 mm.
- (c) In case there is a difference of level, slope ways shall be provided with a gradient of 1:12.
- (d) Handrails shall be provided for ramps/slope ways.

### 7. **Lift:**

For the buildings with more than 15.00 meters in height, one lift shall be provided for the wheel chair user with the following clear dimensions:—

- (a) Clear internal depth                      1100 mm
- (b) Clear internal width                      2000 mm
- (c) Entrance door width                      910 mm

A handrail not less than 600 mm long at 900 mm above floor level shall be fixed adjacent to the control panel. The lift lobby shall be of an inside measurement of 1800mmX2000mm or more. Operation details of lift shall conform to the National Building Code of India.

8. **Toilets:** One special toilet in a set of a toilets shall be provided for use of handicapped with following specifications:—

- (a) Provision of washbasin near the entrance.
- (b) The minimum size shall be 1500 mm x 750 mm.
- (c) Minimum clear opening of the door shall be 900 mm and the door shall be swinging/sliding type.
- (d) Suitable arrangements for vertical/horizontal handrails with 50 mm clearance from wall shall be made in the toilet.
- (e) The W.C. seat shall be 500 mm from the floor.

9. **Refuge Area:**

Refuge area shall have to be provided at the fire protected stair landing on each floor having doorways with clear opening width of 900 mm that can safely hold one or two wheelchairs. The alarm switch should be installed between 900mm and 1200 mm from the floor level.

## APPENDIX 6 (See rules 13 and 14)

### REGULATIONS FOR COLLECTION OF RAIN WATER

1. The collection of rain water from the roof tops of the buildings shall be compulsory where the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) is in operation in the State as under :—

- (a) For all the buildings existing or proposed for construction in future; and
- (b) The Guidelines for capturing, storage, integration and distribution of rain water shall be as under:—
  - (i) The Rain Water Harvesting Structures are allowed to be constructed in set backs below ground level. If the storage is desired at any level above ground level, it has to be away from set backs within the permitted covered area.
  - (ii) The community Rain Water Harvesting Structure shall also be permissible.
  - (iii) Proper system for rain water capturing, storage as well as integration and distribution shall be ensured.
  - (iv) The stored rain water shall be utilized regularly for non-drinking, usages including fire fighting, landscaping, gardening apart from domestic usages.
  - (v) No water supply connection shall be given to any building till Rain Water Harvesting System is put in place and subsequently operationalised.
  - (vi) The minimum capacity of Rain Water Harvesting Structure shall be worked out @ 20 Liters per square Metre of the roof top area.
  - (vii) Rain Water Harvesting System Inspection Committee under the Chairpersonship of local Sub-Divisional Magistrate (S.D.M) shall be responsible for periodical inspection to ensure continual use of Rain Water Harvesting System.
  - (viii) Violator shall be liable for disconnection of Public Water Supply connection.

- (ix) The owners of existing buildings without Rain Water Harvesting System shall have to install Rain Water Harvesting System within eighteen months after coming into the operation of these Regulations.
- (x) The Rain Water Harvesting System Inspection Committee shall be competent to allow any exemption and minor deviations from these Regulations in view of limitations for providing Rain Water Harvesting System in any existing building and any departure from the approved norms.
- (xi) The Deputy Commissioner shall be Appellate Authority to hear any appeal under these Regulations.

**APPENDIX 7**  
(See rules 13, 14 and 67)

**REGULATIONS FOR DEVELOPMENT OF APARTMENTS AND COLONIES**

**1. Site selection**

The site may be selected in such area which is going to be proposed for Residential Use and the same is not having non-conforming uses in its vicinity.

**2. Check List**

A Check List showing Regulatory provisions and fulfillment thereof shall have to be submitted alongwith the proposal for Apartments with population upto 1000 persons, as under:-

<b>Sr. No.</b>	<b>Description</b>	<b>As per Regulations</b>	<b>As proposed</b>
1.	Scheme Area		
2.	Slope of Area		
3.	Means of Access		
4.	Land Use Structure		
5.	Coverage (i) Under Flats (Block wise) (ii) Under other uses (Block wise)		
6.	Total Built up Area		
7.	Floor Area Ratio (FAR)		
8.	No. of storeys in each Block		
9.	Height of each floor		
10.	Total Height of Block		
11.	No. of Flats/Dwelling Units in each Block		
12.	Total Population		
13.	Density per Hectare		
14.	Detail of facilities with respect to population		
15.	Parking provision		
16.	Structural Stability Certification		
17.	Distance of structures from natural drainage		
18.	Distance of structures from Highways and other District Roads		
19.	Distance of structures from HT/LT lines		

20.	No Objection Certificate of competent authority of the Himachal Pradesh State Electricity Board Limited in case HT/LT line is crossing over/ nearby proposed site		
21.	No Objection Certificate of the competent authority of National Highway / Himachal Pradesh Public Works Department for approach as well as proposed construction		
22.	Provision of Rain Water Harvesting Structure		
23.	Arrangement for disposal and treatment of solid waste, sewerage, sullage and storm water		
24.	Provision for street lighting		
25.	Environmental Clearance from the Government of India and consent of the State Environment Protection and Pollution Control Board, Himachal Pradesh under the Water Act, 1974 and the Air Act, 1981 in case Colony is designed for more than 1000 persons		
26.	Name of the registered Architect/ Town Planner/ Engineer with full correspondence address, appointed for the job		
27.	Name of the registered Structural Engineer with full correspondence address, appointed for the job.		

In case of population more than 1000 persons, further details shall have to be furnished in accordance with the provisions for speedy disposal, as may be required by the Director.

### 3. Size and shape of Scheme Area

The cases for permission of Apartments shall be considered in the form of complexes and not on ribbon development pattern along Highways/Major Roads. The minimum area for a Scheme for development of Apartments shall be 2500 square Metre. In general, overall length and width ratio of the site shall be up to 3:1.

### 4. Slope

Apartments shall be allowed upto 30<sup>0</sup> slope.

### 5. Land Use structure of Apartments in a Colony:-

Sr. No.	Land Use	Percentage to Total Area
1.	Area under Apartments	30 – 35 %
2.	Commercial	02 – 05 %
3.	Public and Semi- Public	05 – 10 %
4.	Traffic and Transportation	20 – 30 %
5.	Parks and Open Spaces	10 – 15 %
6.	Area under Set Backs, pavement, plantation and landscaping etc.	12 – 25 %

**Note.**—Under Commercial Use, convenient shops @ of one shop per 150 persons shall have to be provided. These will include service shops like vegetable, shoe repair, dry cleaning, tailor, barber, general merchandise etc. The purpose of these shops should clearly be mentioned in the plan and should be accordingly allotted after completion. In case Public and semi-Public

amenities like schools, health centres etc. are available in the vicinity and the same are adequate to cater for the requirements of inhabitants, detail thereof shall have to be given in the **Check List** at Regulation 2. However, provision of toilets and urinals @ two toilets, one for ladies and one for gents, per 1000 persons and provision for Kindergarten/ tot lots etc. shall have to be made in every Scheme.

## 6. Means of Access

- (i) The minimum access for an area of Apartments or Colony with a population of more than 1000 persons shall not be less than 9.00 Metres.
- (ii) For the Colonies having maximum population of 1000 persons, the minimum accesses shall be 7.50 Metres.
- (iii) Width and length of means of internal access for Colonies of more than 1000 persons shall be as under:-

### (a) For plain areas:-

Sr. No.	Width (in Metre)	Length upto (in Metre)
1.	7.50	250.00
2.	9.00	400.00
3.	12.00	1000.00
4.	18.00	Above 1000.00

### (b) For hilly areas:-

Sr. No.	Width (in Metre)	Length upto (in Metre)
1.	7.50	400.00
2.	9.00	1000.00
3.	12.00	Above 1000.00

- (c) If the development is only on one side of the means of access, the prescribed widths may be reduced by 1.00 Metre in each case.
- (d) Walkways of more than 1.20 Metres width shall have to be provided on both sides of the main internal roads having width 9.00 Metres and above. The width of roads as specified above shall be including the width of walkways.
- (e) The cul-de-sac streets extending from 150.00 Metres to 275.00 Metres in length shall have an additional turning space of not less than 81.00 square Metre with dimensions not less than 9.00 Metres at an interval of 150.00 Metres length.

## 7. Parking Provision

Parking provision shall be @ one vehicle i.e. 18.00 square Metre area per 100 square Metre floor area. Maximum height of parking floor shall be 3.00 Metre including the depth of beam below the ceiling of the slab.

## 8. Number of Storeys

In the low lying areas(plains) of the State including Paonta Valley, Parwanoo-Barotiwala-Nalagarh Region, Una, Bilaspur and Hamirpur Districts, Sarkaghat-Dharampur area of Mandi District, Southern Kangra District and Nurpur-Jassur area, 5 storeys and one

parking floor shall be allowable. In hilly areas, 4 storeys, a parking floor and a sloping roof on top shall be permissible, subject to fulfillment of other Regulations.

## 9. Floor Area Ratio (FAR)

- (a) Maximum permissible FAR shall be 1.75. However, the maximum FAR with respect to Apartments shall be 1.50. The rest 0.25 FAR shall, however be meant for Public and semi-public and Commercial purposes in view of the requirements of locality as well as surrounding areas.
- (ii) In case of a Colony where independent Plots, Apartments and Cottages are proposed to be developed and constructed, the calculation of FAR shall be as under:—
  - (a) For independent Plots-  
The FAR shall be calculated for whole of the Plot area.
  - (b) For Apartments -  
The FAR shall be calculated for the built up area available after leaving prescribed Set Backs.
  - (c) For Cottages -  
The FAR shall be calculated for whole of the land over which cottages are proposed to be constructed.

## 10. Floor Height

The floor height of Apartments may vary from 2.70 Metres to 3.50 Metres. However, the overall height of the building shall not exceed 20.00 Metres along the plains and 18.00 Metres including sloping roof in hilly areas. Maximum height of sloping roof shall be in accordance with the volume of structure and the same shall not be less than 30° slope of the roof.

## 11. Set Backs

Block to Block distance shall be 2/3<sup>rd</sup> of average height of Blocks. Distance of Apartments from the adjoining properties and side Set Backs shall not be less than 1/3<sup>rd</sup> of the height of the Blocks. However, in the interest of better layout, skyline and functionality arrangement of Blocks ensuring proper light, air, ventilation and wind direction may be ascertained within the prescribed FAR Minimum 3.00 Metres distance from internal roads shall have to be maintained.

## 12. Expansion Joints

The structures exceeding 45.00 Metres in length shall be divided by one or more expansion joints as per structural design calculations.

## 13. Structural Stability

The structural stability provisions have to be strictly adhered as enshrined under section 31-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977). Monitoring of the same shall have to be ensured at each floor level and Completion Certificate in this regard shall be furnished to the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.

## 14. Environment and Health

- (i) Proper air, light and ventilation to each dwelling unit shall have to be ensured. At least 3 hours sun may be available for each flat during winters. Kitchen and services shall have to be provided along the external walls. However, if the water closets and

bathrooms are not opening on to front, side, rear and interior open spaces, these shall open on to the ventilation shaft, the minimum size of which shall be as under:—

Sr. No.	Height of Buildings (in Metre)	Size of Ventilation Shaft (in square Metre)	Minimum one dimension of the Ventilation Shaft ( in Metre)
1.	Upto 10.00	1.20	0.90
2.	12.00	2.80	1.20
3.	18.00	4.00	1.50
4.	24.00	5.40	1.80

- (v) In view of Notification No. S.O. 801 (E) dated 7.7.2004 of Ministry of the Environment and Forests, Government of India, New Delhi and accordingly further directions of the State Government circulated vide letter No. STE-A (3)-11/2003 dated 28.3.2005, in case of population more than 1000 persons or discharging sewage more than 50 Killo Liter per Day ( KLD) or above or with an investment of Rs.50 Crores or above, the Promoter has to ensure, Environmental Clearance from the Government of India, besides consent of the State Environment Protection and Pollution Control Board Himachal Pradesh under the Water Act, 1974 and the Air Act, 1981.

## 15. Safety Measures

- (i) In case of buildings above 15.00 Metre of height, No Objection Certificate (NOC) from the Director, Fire Services or Chief Fire Officer, as the case may be, shall be required.
- (ii) The provision of stair cases shall be as per clause 8.6.2 of Part-IV of National Building Code of India i.e. a minimum of 2 stair cases for floor area of more than 500 square Metre. Atleast one of the stair case shall be on external wall of the buildings and shall open directly to the exterior. Width of stair case shall not be less than 3.00 Metre i.e. 1.50 Metre in one flight.
- (iii) Upto 4 storeys and 1 parking floor, provision for a lift shall be optional. However, for more than 4 storeys and one parking floor, it shall be mandatory requirement. The Promoter has to make provision of power backup for the lift and general lighting within and outside the building at his own cost.

## 16. Potable Water Supply and Rain Water Harvesting

No Objection Certificate (NOC) from the Himachal Pradesh Irrigation and Public Health Department, regarding availability of adequate water supply and viability of design of rain water harvesting shall have to be furnished. Adequate provision for rain water harvesting @ 20 Liters per square Metre of the roof top area shall have to be made underground in the parks and open spaces and the same shall be used for the purposes other than drinking and cooking.

## 17. Parks and Open Spaces

Area under Parks and tot lots shall have to be properly organized in regular shape, amidst the Blocks. Proper landscaping of the Apartment area in accordance with the design shall be ensured by the Promoter.



**18. Existing Trees and Plantation**

- (i) No construction shall be allowable within a radius of 5.00 Metres from the circumference of an existing tree.
- (ii) The Promoter shall ensure plantation of trees at least equivalent to the anticipated population of the area and the same shall have to be monitored by the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla. Local varieties of trees with exotic impact and attraction shall have to be planted.

**19. Distance from Natural Drainage**

Distance from the Highest Flood Level (HFL) along Rivers, 'Khads' and 'Nallahs' shall be as under:—

(i)	River	=	25.00 Metre
(ii)	Khad	=	10.00 Metre
(iii)	Nallah	=	5.00 Metre

**20. Distance from Roads**

Distance of structures from roads shall have to be adhered as under:-

- (i) National/ State Highways/ Himachal Pradesh Public Works Department's Scheduled Roads and Bye-passes = 15.00 Metres
- (ii) Other District Roads. = 10.00 Metres

**21. Distance from Electric Lines**

Adequate distance from the electric lines as per the requirement of Himachal Pradesh State Electricity Board Limited Rules shall have to be maintained. The No Objection Certificate (NOC) of the competent authority shall also be required, if HT/LT line is crossing through the Scheme.

**22. Assessment of Power Requirement**

In case, power assessment exceeds 50 KW, proper space for installation of Transformer is required to be provided in the layout plan and provision has to be made for coming 11 KV line. The proposed space is to be got verified from the concerned Officer of the Himachal Pradesh State Electricity Board Limited and accordingly No Objection Certificate (NOC) alongwith verification of provision in the layout plan shall have to be furnished.

**23. Reservation for Economically Weaker Sections/ Low Income Groups of Society and Bonafide Himachalis**

The Promoter including any Development Authority owned or controlled by Government shall earmark atleast 25% of developed land (residential apartments and residential plots) in all Housing Projects for Economically Weaker Sections, Low Income Groups of society and bonafide Himachalis, in such manner and on such terms and conditions, as prescribed in the Rule 56 of the Himachal Pradesh, Town and Country Planning Rules, 2014.

**24. Development of Infrastructure and its Maintenance**

The Promoter shall construct roads, drains, lay electricity lines, sewerage and make provision for disposal of solid waste etc. Suitable site has to be reserved for placement of dumpers. The provision of services infrastructure shall be made through a duct on sides of the road and the same have to be ascertained by the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla, during the course of development at site. The Promoter has to provide street light poles, each at a distance of 30.00 Metres on both sides of the roads. The provision of community overhead water reservoir has to be made in the Scheme. The infrastructural services shall be maintained till such time that a Society is formed and got registered by the residents of the Scheme or Municipal Corporation or Municipal Council or Nagar Panchayat or Special Area Development Authority (SADA) or Panchayat, undertakes the maintenance pursuits of the area.

**25. Control on Registration of Apartments and release of service connections**

The Sub-Registrar shall not register sale deed of a Flat/ Apartments which has been constructed in violation of an approved plan. Similarly, the Himachal Pradesh State Electricity Board Limited as well as Himachal Pradesh Irrigation and Public Health Department shall not release any service connection without obtaining No Objection Certificate (NOC) of the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla under provision of section 83-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No. 12 of 1977).

**26. Supervision**

The licensed Architect from the Indian Institute of Architects and Structural Engineer, Graduate in Civil Engineering with 3 years experience in Structural Engineering shall be competent for supervision of development of land upto 1.00 Hectare. For above 1.00 Hectare land, the Town Planner shall be competent, as per provision of Annexure-A of Part II of the National Building Code of India.

**27. Integration**

Proper integration of the Apartment area shall have to be ensured with the surrounding uses and infrastructural provisions like roads, drainage, sewerage etc.

**28. Projection of local Heritage**

As far as possible local Heritage imperatives shall have to be incorporated in the designs in terms of facades, sloping roof, windows, doors etc. Part provisions pertaining to sloping roof in Apartment along the plains and sloping roof in hilly areas shall have to be ensured.

**29. Urban Development Plan Formulation and Implementation (UDPFI) Guidelines.**

In case of any clarification with reference to any proviso or if there is no any specific provision, the provisions as envisaged in the Urban Development Plan Formulation and Implementation (UDPFI) Guidelines of the Government of India or the National Building Code of India shall have to be adhered to.

**APPENDIX 8**

(See rules 13, 14 and 18)

**REGULATIONS OF PRESCRIBED LIMITS FOR DEVELOPMENT ACTIVITIES EXEMPTED UNDER SECTION 30-A OF THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977 (ACT NO. 12 OF 1977)**

**1. Residential Buildings and Farm Houses**

(i) Maximum floor area	=	600.00M <sup>2</sup>
(ii) Maximum number of storeys	=	3 Nos.

**Note:-** The applicant may have a maximum floor area of 600.00M<sup>2</sup> distributed over not more than three storeys.

## 2. Commercial Use

- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| (i) Maximum floor area         | = | 100.00M <sup>2</sup>  |
| (ii) Maximum number of storeys | = | 2 Nos.  |
| (iii) Minimum access           | = | 3.00 Metres   |
| (iv) Parking                   | = | For loading, un-loading and parking purpose suitable community parking space has to be arranged by the Shop owners. |

**Note:-** The applicant may have a maximum floor area of 100.00M<sup>2</sup> distributed over not more than two storeys.

## 3. Service Industries

- |                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| (i) Maximum floor area | = | 100.00M <sup>2</sup>   |
| (ii) Number of storeys | = | 1 No.  |
| (iii) Minimum access   | = | 3.00 Metres  |
| (iv) Parking           | = | For loading, un-loading and parking purpose suitable community parking space shall have to be ensured by the Industrialists. |

## 4. Public Amenities

- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| (i) Maximum floor area         | = | As per requirement of the particular amenity.   |
| (ii) Maximum Number of storeys | = | 3 Nos.  |
| (iii) Minimum access           | = | 3.00 Metres   |
| (iv) Parking                   | = | @ 0.50 to 1.50 equivalent car space per 100 M <sup>2</sup> of floor area.                               |
| (v) Play fields in case of     | = | 0.20 Hectare to 1.60 Hectare is Educational buildings. desirable, however, as per availability of land. |

## 5. Other Imperatives

- (i) Structural safety and seismic proofing should be ensured.
- (ii) Attic or basement shall be counted as a storey.
- (iii) Sloping roof shall have to be ensured.
- (iv) No construction shall be raised within a distance of 5.00 Metres from the centre of the roads in respect of all other village roads.
- (v) No construction shall be raised within the controlled width of major District roads.
- (vi) Minimum front Set Back of 3.00 Metres from controlled width of National Highways, State Highways and Scheduled Roads under the Himachal Pradesh Road Side Land Control Act, 1968 shall be kept.
- (vii) Construction on valley side of National and State Highways has to be restricted upto 1.50 Metres above the road level.
- (viii) Minimum Set Back of 2.00 Metres from the adjoining property, Government land and 5.00 Metres from Forest land shall have to be maintained.
- (ix) Minimum horizontal and vertical clearance from HT/LT lines shall have to be maintained in accordance with the provisions of Indian Electricity Rules, as provided in the National Building Code of India, 2005, as under:—

Sr. No.	Electricity Line	Vertical distance (Metre)	Horizontal distance (Metre)
1.	Low and medium Voltage lines and service lines.	2.50	1.20
2.	High Voltage lines upto and including 11,000 V.	3.70	1.20
3.	High Voltage lines above 11,000 V and upto and including 33,000 V.	3.70	2.00
4.	Extra High Voltage lines beyond 33,000 V.	3.70 (plus 0.30M for every additional 33,000 V or part thereof)	2.00 (plus 0.30M for every additional 33,000 V or part thereof)

- (x) Hill side cutting may be done upto 3.50 Metres height.
- (xi) Provision of Rain Water Harvesting System @ 20 Litres per square Metre of roof area should be made.
- (xii) Septic Tank and Soak Pit should be made.
- (xiii) Preference shall be given for Solar Passive Building Design.
- (xiv) Locational attributes, aesthetics, local building material, heritage and environmental aspects should also be taken into account.

#### 6. Remarks :

As per Order passed by the Hon'ble High Court of Himachal Pradesh, Shimla on 16.12.2011 in CWPIL 15/2010-B titled Court on its own motion Versus the State of Himachal Pradesh, the benefit of these Regulations issued under section 30-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) shall only be available to the residents and original inhabitants of the areas, who were owning the property at the time of commencement of the Act and there natural heirs only and not to the persons who purchased land in rural areas.

### APPENDIX 9

(See rule 17)

### REGULATIONS FOR REGISTRATION, QUALIFICATION, COMPETENCY AND DUTIES OF PRIVATE PROFESSIONALS

#### 1. Essential requirements

All the plans attached with the Applications submitted under Rule 15 and sub-rule (1) of Rule 16 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 shall be prepared/designed/signed by Registered Private Professionals duly registered with the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla.

**2. Categorization**

The class category, qualification and limit for preparation of plans by Registered Private Professionals shall be as under:—

Sr. No.	Professional	Class Category	Minimum Qualification	Limit
1.	Town Planner	A	A Degree or equivalent qualification in Town Planning or Regional Planning from a recognized University or Institute making the holder eligible for the Associateship or Fellowship of the Institute of Town Planners (India) or Royal Institute of Town Planners (London).	No limit for preparation of plans.
		B	A Town Planner having three years Diploma in Civil Engineering or having three years Diploma in Architectural Assistantship awarded by the State Board of Technical Education with experience of working as Town Planner for atleast 5 years in Government Departments.	Preparation of plans for Plots upto 5,000 M <sup>2</sup> area and Buildings upto 1,000 M <sup>2</sup> plinth area.
2.	Architect	A	A Degree or equivalent qualification in Architecture from a recognized University or Institute, making the holder eligible for Associateship or Fellowship of the Royal Institute of British Architects or Institute of Architects (India) and registered with the Council of Architecture, India.	No limit for preparation of plans.
		B	Three years Diploma in Architectural Assistantship awarded by the State Board of Technical Education or Intermediate in Architecture or equivalent.	Preparation of plans for Plots upto 5,000 M <sup>2</sup> area and Buildings upto 1,000 M <sup>2</sup> plinth area.
3.	Civil Engineer	A	A Degree or equivalent qualification in Civil Engineering from a recognized University or Institute, making the holder eligible for the Associate Membership of Institute of Engineers (India).	No limit for preparation of plans.

		B	Three years Diploma in Civil Engineering or equivalent awarded by the State Board of Technical Education.	Preparation of plans for Plots upto 5,000 M <sup>2</sup> area and Buildings upto 1,000 M <sup>2</sup> plinth area.
4.	Structural Engineer	A	<p>(i) Ph.D. in Structural Engineering or Master of Engineering (M.E.) in Structures / Earthquake Engineering with minimum 5 years of experience (after attaining the Degree) in structural design work at a responsible position as a Structural Engineer.</p> <p>OR</p> <p>(ii) Bachelor of Engineering (B.E.) in Civil Engineering or equivalent with minimum 10 years experience (after attaining the Degree) in structural design work at a responsible position as a Structural Engineer.</p> <p><b>Note:-</b> The experience as stated above shall be under a Structural Engineer and shall be waived for the first 10 years of the promulgation of these Rules.</p>	Structural design and structural plans of High rise buildings, Educational Institutions, Hospitals, Public buildings, Special structures, Lifeline buildings and the likes.
		B	<p>(i) Ph.D. in Structural Engineering or M.E. in Structures / Earthquake Engineering with minimum 3 years of experience (after attaining the Degree) in structural design work at a responsible position as a Structural Engineer.</p> <p>OR</p> <p>(ii) B.E. in Civil Engineering or equivalent with minimum 5 years experience (after attaining the Degree) in structural design work at a responsible position as a Structural Engineer.</p> <p><b>Note:-</b> The experience as stated above shall be under a Structural Engineer and shall be waived for the first 5 years of the promulgation of these Rules.</p>	Structural design and structural plans of various buildings upto 5,000 M <sup>2</sup> plinth area and upto 3 storeys.

		C	<p>(i) Ph.D. in Structural Engineering or Master of Engineering (M.E.) in Structures / Earthquake Engineering with minimum 1 year of experience (after attaining the Degree) in structural design work at a responsible position as a Structural Engineer.</p> <p>OR</p> <p>(ii) Bachelor of Engineering (B.E.) in Civil Engineering or equivalent with minimum 3 years experience (after attaining the Degree) in structural design work at a responsible position as a Structural Engineer.</p> <p><b>Note:-</b> The experience as stated above shall be under a Structural Engineer and shall be waived for the first 3 years of the promulgation of these Rules.</p>	Structural design and structural plans of Low rise buildings excluding the structures as mentioned above under Class Category A and Class Category B.
5.	Draughts man and Surveyor	C	<p>(i) In the case of Draughtsman, two years Diploma in Civil Draughtsmanship from a recognized Polytechnic or Industrial Training Institute.</p> <p>(ii) In the case of Surveyor, two years Diploma in Severyorship from a recognized Polytechnic or Industrial Training Institute.</p>	Preparation of plans for Plots upto 1,000 M <sup>2</sup> area and Buildings upto 300 M <sup>2</sup> plinth area.

### 3. Registration Fee and Annual Renewal Fee

The non-refundable Registration Fee and Annual Fee for renewal of Registration shall be as under :—

Sr. No.	Class Category	Registration Fee	Annual Renewal Fee
		Rs. - P	Rs. - P
1.	Class-A		
	(i) Town Planner/Architect/ Civil Engineer/ Structural Engineer	5,000.00	2,500.00
	(ii) Group or Company of Town Planners / Architects/Civil Engineers/ Structural Engineers	15,000.00	7,500.00

2.	Class-B		
	(i) Town Planner/Architect/ Civil Engineer/ Structural Engineer	2,500.00	1,250.00
	(ii) Group or Company of Town Planners / Architects/Civil Engineers/ Structural Engineers	7,500.00	3,750.00
3.	Class-C		
	(i) Structural Engineer	2,000.00	1,000.00
	(ii) Draughtsman and Surveyor	1500.00	750.00

**Note:— These charges will be increased by 10% after a block of 5 years from the date of commencement of these Rules. It will be rounded off to the nearest Rupee.**

Provided that the Town Planners registered with the Institute of Town Planners (India), the Architects registered with the Council of Architects, New Delhi under the Architects Act, 1972 and the Engineers registered with the Institute of Engineers (India) shall not require Registration under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014.

#### 4. Cancellation of Registration

The Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla may suspend or cancel the Registration of Registered Private Professionals, who in the opinion of the Director, Town and Country Planning Department, Himachal Pradesh, Shimla is not carrying out the requirements of the Zoning Regulations framed under Interim Development Plan or Development Plan or the Guidelines given in Appendix 1 to 9, appended to the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 properly, provided that before the Registration is cancelled, an opportunity of being heard shall be afforded to the concerned Registered Private Professionals.

By order,  
Sd/-  
Secretary (TCP).